

Winsen

Ihr Einstieg ins eigene Zuhause - Mittelreihenhaus mit Potenzial

Codice oggetto: 26105006



www.von-poll.com

PREZZO D'ACQUISTO: 235.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 104,4 m² • VANI: 4 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 182 m²

Codice oggetto: 26105006 - 21423 Winsen

- **A colpo d'occhio**
- **La proprietà**
- **Dati energetici**
- **Planimetrie**
- **Una prima impressione**
- **Dettagli dei servizi**
- **Tutto sulla posizione**
- **Ulteriori informazioni**
- **Partner di contatto**

Codice oggetto: 26105006 - 21423 Winsen

A colpo d'occhio

Codice oggetto	26105006
Superficie netta	ca. 104,4 m²
Tipologia tetto	a due falde
Vani	4
Camere da letto	3
Bagni	1
Anno di costruzione	1961
Garage/Posto auto	1 x Garage

Prezzo d'acquisto	235.000 EUR
Casa	Villa a schiera centrale
Compenso di mediazione	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Tipologia costruttiva	massiccio
Superficie lorda	ca. 37 m²
Caratteristiche	Terrazza, Bagni di servizio, Caminetto, Giardino / uso comune, Cucina componibile

Codice oggetto: 26105006 - 21423 Winsen

Dati energetici

Tipologia di riscaldamento	Riscaldamento autonomo	Certificazione energetica	Attestato Prestazione Energetica
Riscaldamento	Elettricità	Consumo energetico	162.15 kWh/m ² a
Certificazione energetica valido fino a	26.03.2036	Classe di efficienza energetica	F
Fonte di alimentazione	Elettrico	Anno di costruzione secondo il certificato energetico	1961

Codice oggetto: 26105006 - 21423 Winsen

La proprietà



Codice oggetto: 26105006 - 21423 Winsen

La proprietà



Codice oggetto: 26105006 - 21423 Winsen

La proprietà



Codice oggetto: 26105006 - 21423 Winsen

La proprietà



Codice oggetto: 26105006 - 21423 Winsen

La proprietà



Codice oggetto: 26105006 - 21423 Winsen

La proprietà



Codice oggetto: 26105006 - 21423 Winsen

La proprietà



FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



Gern informieren wir
Sie persönlich über weitere
Details zur Immobilie.

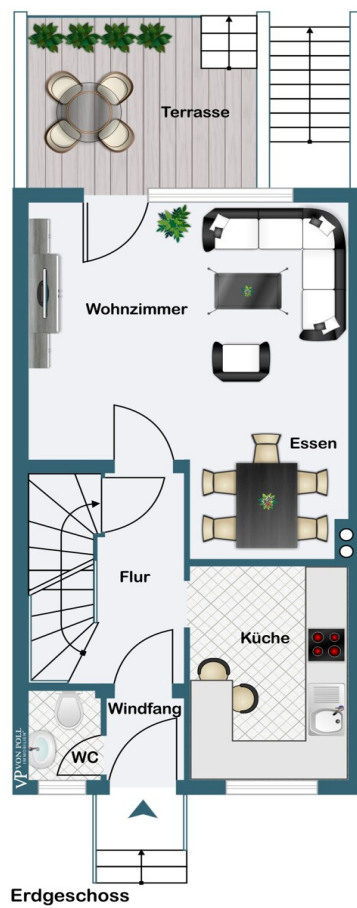
Vereinbaren Sie einen
Besichtigungstermin:

T.: +49 (0)4131 - 70 74 92 0

www.von-poll.com

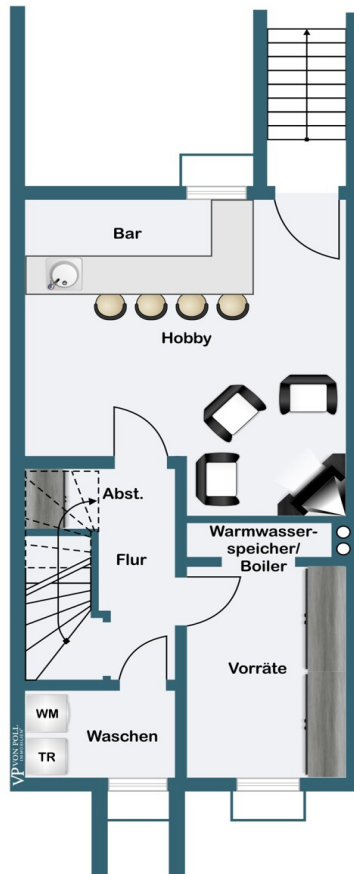
Codice oggetto: 26105006 - 21423 Winsen

Planimetrie

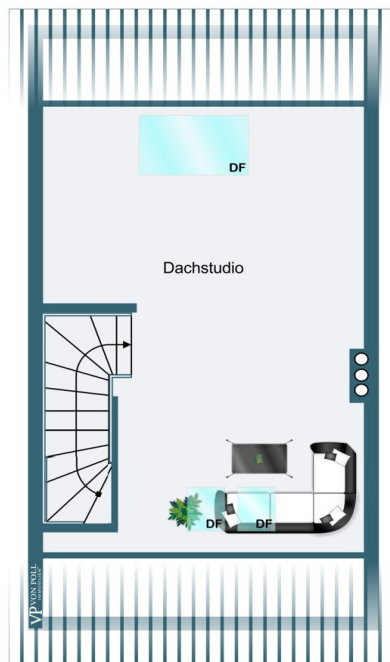




Obergeschoss



Kellergeschoss



Dachgeschoss

Questa pianta non è in scala. I documenti ci sono stati dati dal cliente. Per questo motivo, non possiamo garantire la precisione delle informazioni.

Codice oggetto: 26105006 - 21423 Winsen

Una prima impressione

Dieses Mittelreihenhaus aus dem Baujahr 1961 bietet auf ca. 99 m² Wohnfläche ein solides Zuhause mit Potenzial – ideal für Eigennutzer, die sich den Wunsch vom eigenen Haus erfüllen möchten.

Das Haus steht auf einem ca. 182 m² großen Eigentumsgrundstück und verfügt über insgesamt 4 gut nutzbare Zimmer. Im Erdgeschoss bildet das Wohn- und Esszimmer den zentralen Lebensmittelpunkt. Die Küche im modernen Landhausstil wurde bereits erneuert und bietet eine angenehme Atmosphäre. Ergänzt wird diese Ebene durch ein Gäste-WC.

Im Obergeschoss befinden sich ein Schlafzimmer sowie ein Kinderzimmer mit praktischem Einbauschränk. Das modernisierte Duschbad überzeugt durch eine zeitgemäße Ausstattung. Das ausgebaute Dachgeschoss bietet zusätzlichen Raum, der sich ideal als Studio, Arbeits- oder Hobbybereich nutzen lässt. Zusätzlicher Stauraum steht im Spitzboden zur Verfügung.

Die Immobilie wurde in Teilen modernisiert: Kunststoff-ISO-Fenster, Elektrik, Dämmmaßnahmen (Innen- und Dach) sowie nachgerüstete Außenrollläden tragen zum Wohnkomfort bei. Eine vorhandene Satellitenanlage ergänzt die technische Ausstattung.

Das Haus ist voll unterkellert und bietet neben einem Vorratsraum, einer Waschküche und einem Abstellraum ein besonderes Highlight: einen Partykeller mit Bar, Kamin und separatem Ausgang in den Garten. Ergänzend befindet sich im Keller eine kleine Werkstatt – ideal für Hobbyhandwerker.

Der Außenbereich verfügt über eine Podest-Terrasse sowie einen pflegeleichten Garten mit Gartenhaus und rückwärtigem Zugang. Ein vorhandener Brunnen unterstützt die Gartenbewässerung. Eine separate Garage auf einem eigenen Garagengrundstück rundet das Angebot ab.

Ein charmantes Reihenhaus mit guter Substanz und vielseitigen Nutzungsmöglichkeiten – ideal für Käufer mit Blick für Potenzial.

Codice oggetto: 26105006 - 21423 Winsen

Dettagli dei servizi

ca. 99 m² Wohnfläche
ca. 182 m² Eigentumsgrundstück
4 Zimmer inkl. ausgebautem Dachstudio
zusätzlicher Stauraum im Spitzboden
Einbauküche im modernen Landhausstil
modernisiertes Duschbad
Gäste-WC
teilweise modernisiert (Fenster, Elektrik, Dämmung)
nachgerüstete Außenrollläden
Satellitenanlage
voll unterkellert
Partykeller mit Bar, Kamin & Gartenzugang
kleine Werkstatt im Keller
Podest-Terrasse
Garten mit Gartenhaus und rückwärtigem Zugang
Brunnen zur Gartenbewässerung
separate Garage auf eigenem Grundstück

Codice oggetto: 26105006 - 21423 Winsen

Tutto sulla posizione

Die Immobilie befindet sich in ruhiger Wohnlage von Winsen (Luhe) im gewachsenen Wohngebiet. Die Umgebung ist geprägt von Reihenhäusern, Einfamilienhäusern und viel Grün und bietet ein angenehmes, familienfreundliches Wohnumfeld.

Winsen (Luhe) liegt südlich von Hamburg und gehört zu den gefragten Wohnstandorten im Speckgürtel der Metropolregion. Die Hamburger Innenstadt ist sowohl mit dem Auto über die nahegelegene A39 als auch mit der Bahn (Metronom-Verbindung ab Winsen Bahnhof) in ca. 20–30 Minuten erreichbar – ideal für Pendler.

Alle Einrichtungen des täglichen Bedarfs befinden sich in komfortabler Nähe: Supermärkte, Bäckereien, Ärzte, Apotheken sowie Schulen und Kindergärten sind schnell erreichbar. Auch die Winsener Innenstadt mit ihren Einkaufsmöglichkeiten, Cafés und Restaurants liegt nur wenige Minuten entfernt.

Für die Freizeitgestaltung bietet die Umgebung zahlreiche Möglichkeiten. Die nahegelegene Luhe sowie weitläufige Grünflächen und Spazierwege laden zu Aktivitäten im Freien ein. Sportvereine, Spielplätze und weitere Freizeitangebote sind ebenfalls gut erreichbar.

Die Kombination aus ruhigem Wohnen, guter Infrastruktur und schneller Anbindung an Hamburg macht diese Lage besonders attraktiv für Familien und Berufspendler.

Codice oggetto: 26105006 - 21423 Winsen

Ulteriori informazioni

GELDWÄSCHE: Als Immobilienmaklerunternehmen ist die von Poll Immobilien GmbH nach § 2 Abs. 1 Nr. 14 und § 11 Abs. 1, 2 Geldwäschegesetz (GwG) dazu verpflichtet, bei der Begründung einer Geschäftsbeziehung die Identität des Vertragspartners festzustellen und zu überprüfen, bzw. sobald ein ernsthaftes Interesse an der Durchführung des Immobilienkaufvertrages besteht. Hierzu ist es erforderlich, dass wir nach § 11 Abs. 4 GwG die relevanten Daten Ihres Personalausweises festhalten (wenn Sie als natürliche Person handeln) – beispielsweise mittels einer Kopie. Bei einer juristischen Person benötigen wir eine Kopie des Handelsregisterauszugs, aus welchem der wirtschaftlich Berechtigte hervorgeht. Das Geldwäschegesetz sieht vor, dass der Makler die Kopien bzw. Unterlagen fünf Jahre aufbewahren muss. Als unser Vertragspartner haben Sie auch eine Mitwirkungspflicht nach § 11 Abs. 6 GwG.

HAFTUNG: Wir weisen darauf hin, dass die von uns weitergegebenen Objektinformationen, Unterlagen, Pläne etc. vom Verkäufer bzw. Vermieter stammen. Eine Haftung für die Richtigkeit oder Vollständigkeit der Angaben übernehmen wir daher nicht. Es obliegt daher unseren Kunden, die darin enthaltenen Objektinformationen und Angaben auf ihre Richtigkeit hin zu überprüfen. Alle Immobilienangebote sind freibleibend und vorbehaltlich Irrtümer, Zwischenverkauf- und Vermietung oder sonstiger Zwischenverwertung.

UNSER SERVICE FÜR SIE ALS EIGENTÜMER:

Planen Sie den Verkauf oder die Vermietung Ihrer Immobilie, so ist es für Sie wichtig, deren Marktwert zu kennen. Lassen Sie kostenfrei und unverbindlich den aktuellen Wert Ihrer Immobilie professionell durch einen unserer Immobilienspezialisten einschätzen. Unser bundesweites und internationales Netzwerk ermöglicht es uns, Verkäufer bzw. Vermieter und Interessenten bestmöglich zusammenzuführen.

Codice oggetto: 26105006 - 21423 Winsen

Partner di contatto

Per ulteriori informazioni, si prega di contattare la persona di riferimento:

Marco Heilenmann

Stresemannstraße 7, 21335 Lüneburg

Tel.: +49 4131 - 70 74 92 0

E-Mail: lueneburg@von-poll.com

Alla clausola di esclusione di responsabilità di von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com