

Winsen

# Ihr Einstieg ins eigene Zuhause - Mittelreihenhaus mit Potenzial

*Número da propriedade: 26105006*



[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)

**PREÇO DE COMPRA: 235.000 EUR • ÁREA: ca. 104,4 m<sup>2</sup> • QUARTOS: 4 • ÁREA DO TERRENO: 182 m<sup>2</sup>**

**Número da propriedade: 26105006 - 21423 Winsen**

- Numa vista geral**
- O imóvel**
- Dados energéticos**
- Plantas dos pisos**
- Uma primeira impressão**
- Detalhes do equipamento**
- Tudo sobre a localização**
- Outras informações**
- Pessoa de contacto**

Número da propriedade: 26105006 - 21423 Winsen

## Numa vista geral

Número da propriedade	26105006	Preço de compra	235.000 EUR
Área	ca. 104,4 m <sup>2</sup>	Comissão para arrendatários	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Forma do telhado	Telhado de sela	Tipo de construção	Sólido
Quartos	4	Área útil	ca. 37 m <sup>2</sup>
Quartos	3	Móveis	Terraço, WC de hóspedes, Lareira, Jardim / uso partilhado, Cozinha embutida
Casas de banho	1		
Ano de construção	1961		
Tipo de estacionamento	1 x Garagem		

Número da propriedade: 26105006 - 21423 Winsen

## Dados energéticos

Sistemas de aquecimento	Sistema de aquecimento de um piso	Certificado Energético	Consumo energético final
Fonte de Energia	Eletricidade	Procura final de energia	162.15 kWh/m <sup>2</sup> a
Certificado Energético válido até	26.03.2036	Classificação energética	F
Aquecimento	Elétrico	Ano de construção de acordo com o certificado energético	1961

Número da propriedade: 26105006 - 21423 Winsen

## O imóvel



Número da propriedade: 26105006 - 21423 Winsen

## O imóvel



Número da propriedade: 26105006 - 21423 Winsen

## O imóvel



Número da propriedade: 26105006 - 21423 Winsen

## O imóvel



Número da propriedade: 26105006 - 21423 Winsen

## O imóvel



Número da propriedade: 26105006 - 21423 Winsen

## O imóvel



Número da propriedade: 26105006 - 21423 Winsen

## O imóvel



FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN

VP VON POLL  
IMMOBILIEN



Gern informieren wir  
Sie persönlich über weitere  
Details zur Immobilie.

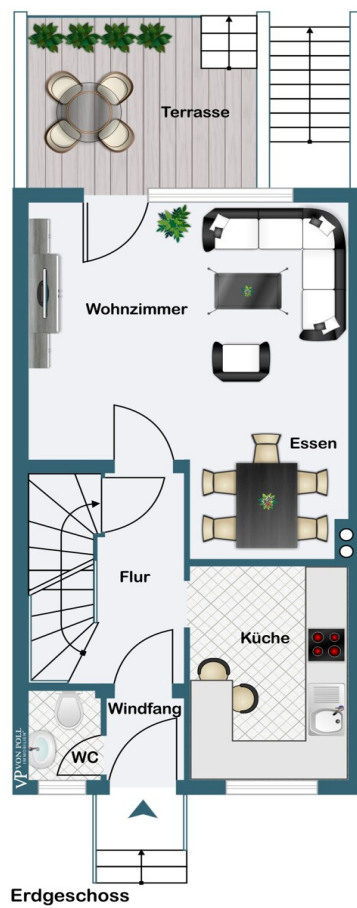
Vereinbaren Sie einen  
Besichtigungstermin:

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

[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)

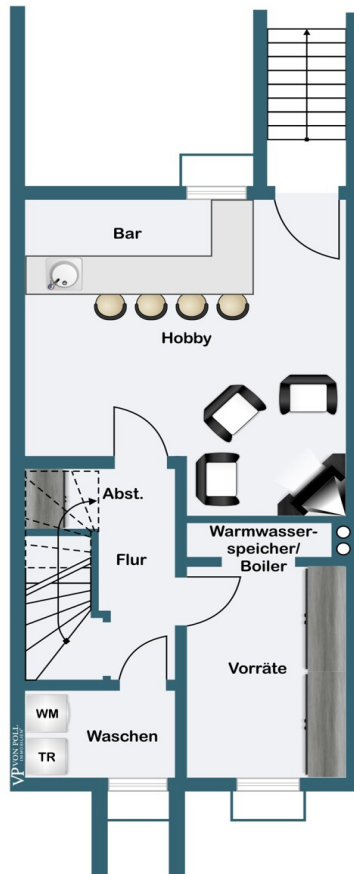
Número da propriedade: 26105006 - 21423 Winsen

## Plantas dos pisos

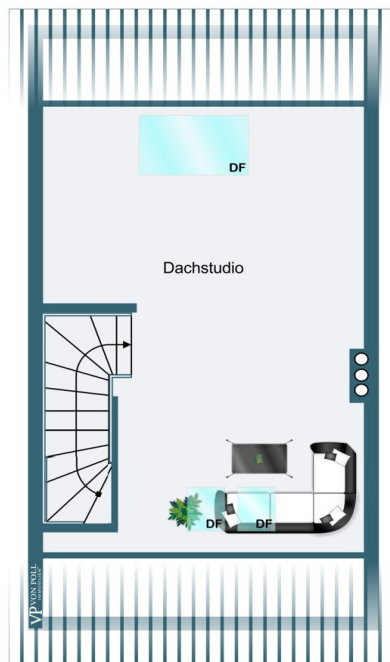




Obergeschoss



Kellergeschoss



Dachgeschoss

Esta planta não é à escala. Os documentos foram-nos entregues pelo cliente. Por conseguinte, não podemos assumir qualquer responsabilidade pela exatidão das indicações.

**Número da propriedade: 26105006 - 21423 Winsen**

## Uma primeira impressão

Dieses Mittelreihenhaus aus dem Baujahr 1961 bietet auf ca. 99 m<sup>2</sup> Wohnfläche ein solides Zuhause mit Potenzial – ideal für Eigenutzer, die sich den Wunsch vom eigenen Haus erfüllen möchten.

Das Haus steht auf einem ca. 182 m<sup>2</sup> 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.

**Número da propriedade: 26105006 - 21423 Winsen**

## **Detalhes do equipamento**

**ca. 99 m<sup>2</sup> Wohnfläche**  
**ca. 182 m<sup>2</sup> 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**

**Número da propriedade: 26105006 - 21423 Winsen**

## **Tudo sobre a localização**

**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.**

**Número da propriedade: 26105006 - 21423 Winsen**

## **Outras informações**

**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.

**Número da propriedade: 26105006 - 21423 Winsen**

## **Pessoa de contacto**

**Para mais informações, queira contactar a sua pessoa de contacto:**

**Marco Heilenmann**

---

**Stresemannstraße 7, 21335 Lüneburg**

**Tel.: +49 4131 - 70 74 92 0**

**E-Mail: [lueneburg@von-poll.com](mailto:lueneburg@von-poll.com)**

*Para o aviso de isenção de responsabilidade da von Poll Immobilien GmbH*

---

**[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)**