



KENSINGTON[®]

Finest Properties International

***Open-House 02.03.2025* - Digitales Angebotsverfahren: Endreihenhaus mit schönem Garten**



Allgemein:

Objektnr. extern:	KHHA_582	Stand vom:	22.02.2025
Nutzungsart:	Wohnen	Vermarktungsart:	Kauf
Objektart:	Haus	Baujahr:	1961
Ort:	21423 Winsen (Luhe)	Wohnfläche:	72,00 m ²
Nutzfläche:	100,41 m ²	Grundstücksfläche:	297,00 m ²
Anzahl Zimmer:	3,5	Anzahl Badezimmer:	1,0
Anzahl sep. WC:	1,0	Zustand:	Teil/Vollrenovierungsbedürftig

Preise:

Kaufpreis:	149.000,00 €	Provision:	3,57 % des Kaufpreises inkl. MwSt.
-------------------	--------------	-------------------	------------------------------------

Energiepass:

Art des Energieausweises:	BEDARF	Gültig bis:	2033-07-09
Jahrgang:	2014	Baujahr Heizung:	1961
Wertklasse:	H	Befuerung:	Gas
Primärer Energieträger:	ERDGAS_LEICHT	Endenergiebedarf:	318.80 kWh/m ² /a

Ansprechpartner:

Name:	Julian Lehmann	Straße:	Waldweg 11
Ort:	Hamburg	Telefon:	015560774166
Faxnummer:	+49 40 60 77 32 480	E-Mail:	julian.lehmann@kensington-international.com

Infrastruktur:

Objektbeschreibung:

Am Sonntag, den 02.03.2025, findet eine Open-House Besichtigung statt

Dieses charmante Endreihenhaus aus dem Jahr 1961 bietet auf ca. 72 m² Wohnfläche ein gemütliches Zuhause mit viel Potenzial. Auf einem 297 m² großen Grundstück gelegen, profitieren Sie von der ruhigen Endlage mit nur einem direkten Nachbarn. Der Wohnbereich wird durch einen (Alkohol-)Kamin ergänzt, der an kalten Tagen eine behagliche Atmosphäre schafft. Die klassischen Holzfenster verleihen dem Haus seinen ursprünglichen Charme und lassen viel Tageslicht in die Räume. Zudem besitzen diese im gesamten Haus teilweise elektrische Rolläden. Die Vollunterkellerung des Hauses bietet viel Platz und Abstellmöglichkeiten.

Für eine zeitgemäße Modernisierung sollten das Dach, die Fenster und die Heizung in absehbarer Zeit erneuert werden. Dies bietet Käufern die Möglichkeit, das Haus nach eigenen Vorstellungen zu gestalten und energetisch zu optimieren. Der Garten lädt zu individuellen Gestaltungsmöglichkeiten ein – sei es als grüne Wohlfühloase oder als Spielfläche für Kinder. Insgesamt eignet sich dieses Haus ideal für Paare, kleine Familien oder Kapitalanleger, die ein solides Objekt mit Entwicklungspotenzial suchen.

Diese Immobilie wird transparent über ein professionelles und digitales Angebotsverfahren verkauft. Der Startpreis liegt bei 149.000,00 Euro. Nach dem erfolgten Besichtigungstermin erhalten Sie von uns per Mail eine Einladung inklusive Link zum Angebotsverfahren. Somit ist für Sie der ganze Prozess unkompliziert und einfach gestaltet.

Lage:

Winsen (Luhe) ist eine Mittelstadt in Niedersachsen und liegt im Landkreis Harburg, etwa 30 Kilometer südöstlich von Hamburg. Sie befindet sich in der Norddeutschen Tiefebene und wird von der Luhe, einem Nebenfluss der Ilmenau, durchflossen. Die Stadt ist verkehrsgünstig an der Bundesstraße 4 sowie an der Autobahn A39 gelegen, die eine schnelle Anbindung an Hamburg und Lüneburg ermöglicht. Zudem ist Winsen über die Bahnstrecke Hamburg–Hannover an das Schienennetz angebunden.

Die Umgebung von Winsen ist geprägt von landwirtschaftlichen Flächen, Wiesen und kleineren Waldgebieten. Im Westen grenzt die Stadt an die Elbmarsch, ein Gebiet mit ausgedehnten Wiesen und Feuchtgebieten, das für seinen Natur- und Hochwasserschutz bekannt ist. Im Osten erstrecken sich die ersten Ausläufer der Lüneburger Heide. Durch die Lage an der Luhe und die Nähe zur Elbe bietet Winsen landschaftliche Vielfalt sowie zahlreiche Erholungsmöglichkeiten.

Ausstattung:

- Kamin
- teilweise elektrische Rolläden
- Haus und Terrasse unterkellert

- WC im Kellergeschoss
- Eckgrundstück umzäunt
- Treppenlift

Sonstiges:

Wir weisen ausdrücklich darauf hin, dass der Verkauf aufgrund der hohen Nachfrage im Zuge eines transparenten digitalen Angebotsverfahrens erfolgen wird.

Für nähere Informationen zu dieser Liegenschaft steht Ihnen Herr Julian Lehmann unter der Mobilfunknummer +49 155 60 77 41 66 oder der E-Mail-Adresse julian.lehmann@kensington-international.com gern zur Verfügung.

Um eine Zeitverzögerung bei der Versendung des Exposés zu vermeiden, bitten wir Sie bei Ihrer Anfrage, Ihre vollständige Adresse, Telefonnummer sowie Ihre E-Mail-Adresse zu hinterlassen.

Weitere interessante Angebote finden Sie auf unserer Firmenhomepage:
www.kensington-hamburg.com

Alle Angaben sind ohne Gewähr und basieren ausschließlich auf Informationen, die uns von unserem Auftraggeber zur Verfügung gestellt wurden. Wir übernehmen keine Gewähr für die Vollständigkeit, Richtigkeit und Aktualität dieser Angaben.

GELDWÄSCHEGESETZ gemäß § 2 Absatz 1 Nr. 10 GWG für Immobilienmakler:

Nach dem Geldwäschegesetz sind wir als Immobilienmakler verpflichtet, die Identität unserer Kunden festzustellen und zu überprüfen. Die Überprüfung der Identität erfolgt bei natürlichen Personen durch Einsicht der relevanten Daten in den Ausweispapieren und einer Ausweiskopie, die in der Akte abgelegt wird. Auf der Kopie muss handschriftlich vermerkt werden, dass diese mit dem Original übereinstimmt. Die Ausweiskopie zur Identifizierung und Überprüfung der Identität müssen laut GWG 5 Jahre aufbewahrt werden.

Bilder

Garten



Rückansicht



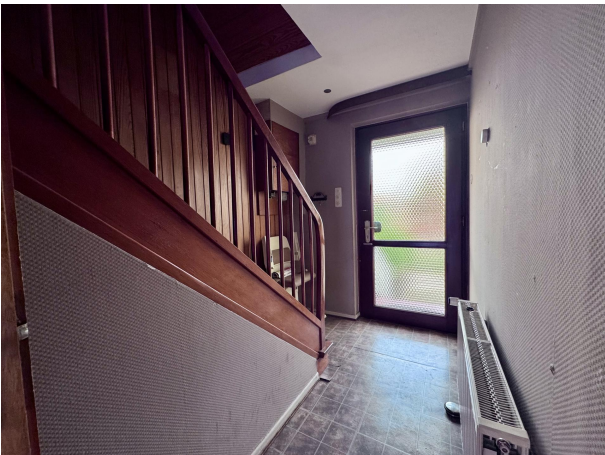
Wohnzimmer



Küche



Flur



Zimmer I



Badezimmer



Zimmer II



Zimmer III

