

Exposé

Reihenhaus in Winsen

Wunderschönes Kernsaniertes bezugsfertiges Reihenhaus



Objekt-Nr. OM-408745

Reihenhaus

Verkauf: **389.000 €**

Ansprechpartner:
Dr. Rupert Kreuzkamp

21423 Winsen
Niedersachsen
Deutschland

Baujahr	1965	Energieträger	Gas
Grundstücksfläche	178,00 m²	Übernahme	Nach Vereinbarung
Etagen	5	Zustand	gepflegt
Zimmer	7,00	Schlafzimmer	4
Wohnfläche	110,00 m²	Badezimmer	2
Nutzfläche	39,00 m²	Heizung	Zentralheizung

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Dieses liebevoll modernisierte Reihenhaus aus dem Jahr 1967, das 2018 vollständig kernsaniert und energetisch auf den neuesten Stand gebracht wurde, verbindet modernen Wohnkomfort mit einem behaglichen Zuhausegefühl. Mit rund 149 m² Wohn- und Nutzfläche bietet die Immobilie ausreichend Raum für Familie, Arbeit und Freizeit.

Das Haus erstreckt sich über vier Etagen plus Keller und überzeugt durch eine durchdachte Raumaufteilung: helle Wohnräume, moderne Bäder, eine hochwertige Küche sowie ein liebevoll angelegter Garten mit beleuchteter Terrasse.

Im Zuge der Kernsanierung 2018 wurden sämtliche zentralen Gebäudeteile erneuert:

- Dach komplett neu inkl. Dämmung und 6 Dachfenstern
- Elektrik neu inkl. SAT- & LAN-Verkabelung
- Wasser- und Abwasserleitungen neu
- Neue Heizungsanlage inkl. Heizkörper und Leitungen

Das Haus befindet sich in einem technisch neuwertigen Zustand – einziehen und wohlfühlen!

Ausstattung

- Heizung: Moderne Gas-Niedrigenergie-Brennwertheizung (2018)
- Fenster: 3-fach verglaste Kunststofffenster (2. und 3. OG)
- Bodenbeläge: EG/OG Fliesen, 1. & 2. DG Laminat
- Bäder: 1 Vollbad mit Dusche & WC im OG, 1 Gäste-WC im EG
- Küche: Einbauküche (2018), neuwertig und modern ausgestattet
- Außenbereich: Gepflegter Garten mit beleuchteter Terrasse
- Besonderheiten:

-Ausgebautes 2. Dachgeschoss (ca. 17 m² Grundfläche)

-LAN- und SAT-Verkabelung in allen Räumen

-Vollkeller mit 39 m²

Hier noch einmal alle Eckdaten zusammengefasst:

- Baujahr: 1967 (Kernsanierung 2018)
- Wohnfläche: 110 m²
- Nutzfläche: 39 m²
- Grundstücksfläche: 178 m²
- Zimmer: 5 + 1, Küche, 2 Bäder, 3 Kellerräume
- Zustand: sehr gepflegt, neuwertig
- Bewohnt: ja, durch Eigentümer

Fußboden:

Laminat, Fliesen

Weitere Ausstattung:

Terrasse, Garten, Keller, Vollbad, Einbauküche, Gäste-WC

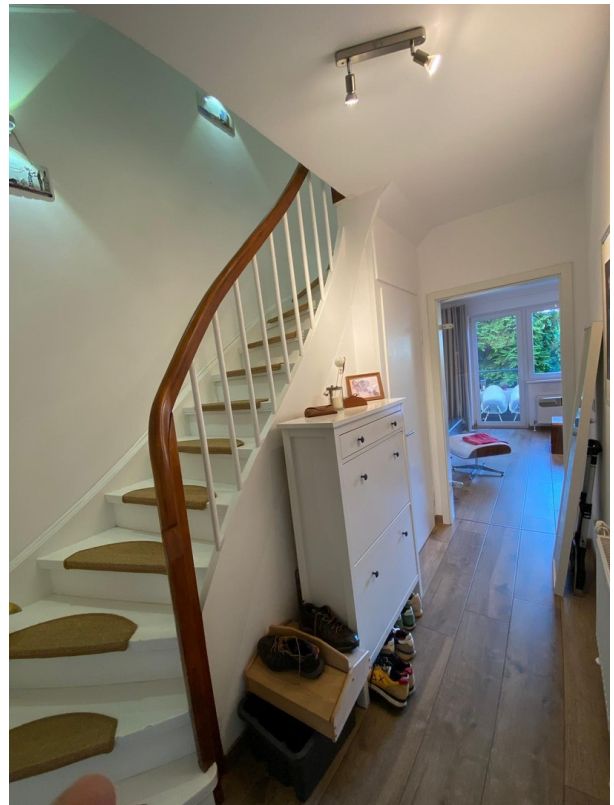
Lage

Das Haus liegt in einer ruhigen und familienfreundlichen Wohngegend von Winsen (Luhe). Kindergarten und Schule befinden sich in direkter Nähe, ebenso Einkaufsmöglichkeiten, Ärzte und der öffentliche Nahverkehr. Dank HVV-Anbindung sind Hamburg und Lüneburg schnell erreichbar. Die Nähe zur Elbe und zum Naturbad bietet vielfältige Freizeitmöglichkeiten im Grünen.

Infrastruktur:

Apotheke, Lebensmittel-Discount, Allgemeinmediziner, Kindergarten, Grundschule, Hauptschule, Öffentliche Verkehrsmittel

Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Grundrisse

Grundrisse

Reihenhaus
Gildeweg 13
21423 Winsen (Luhe)

Wohnfläche: 110,5 qm

Erdgeschoss: 38,8 qm
Obergeschoss: 38,8 qm
Dachgeschoss 2. OG: 27,8 qm
Dachgeschoss 3. OG: 5,1 qm * (Grundfläche 17,3 qm)

Nutzfläche: 38,8 qm

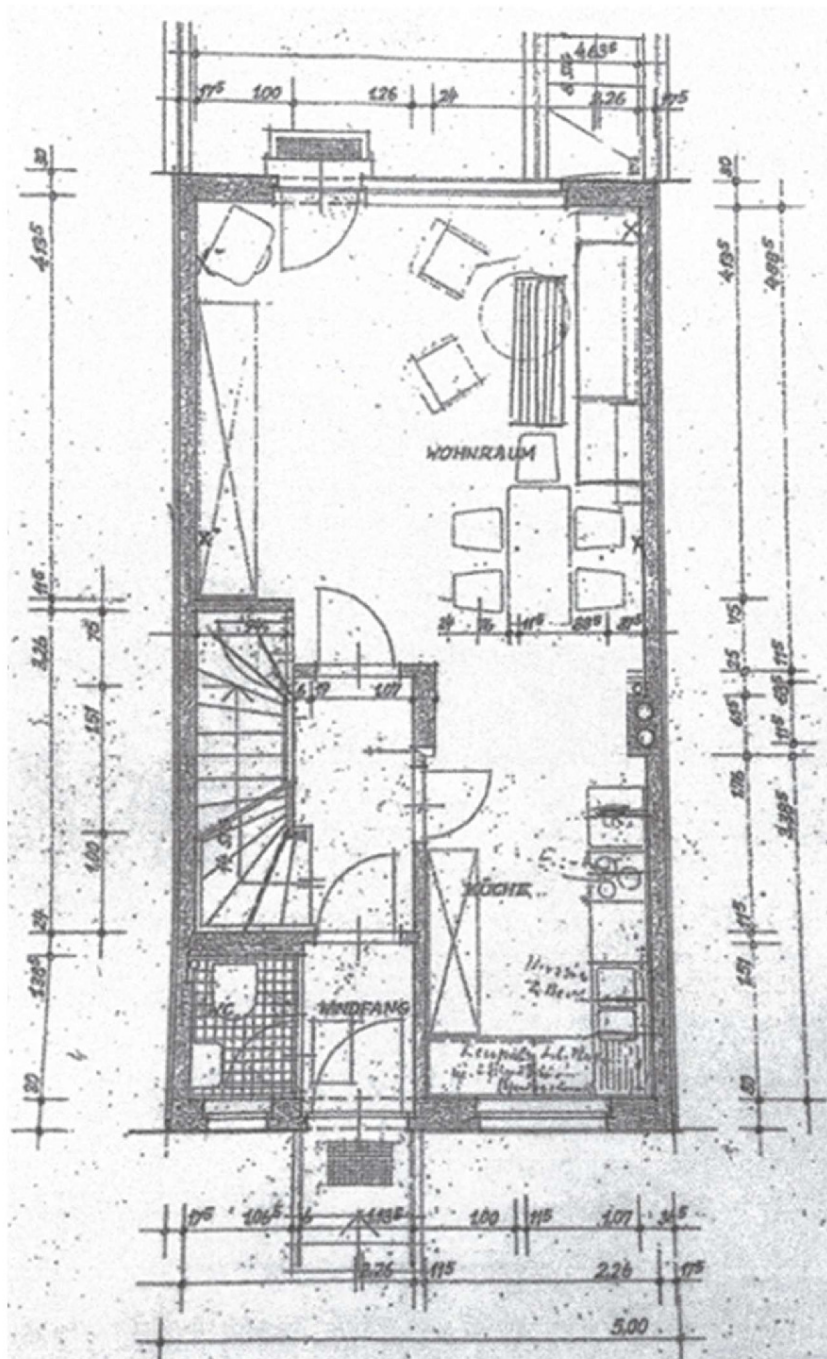
Kellergeschoss: 38,8qm

Gesamtfläche 149,3 qm

Die Wohnfläche nach DIN beträgt im 2. DG lediglich 5,1 qm wobei die Grundfläche am Boden 17,3 qm beträgt und daher viel größer erscheint

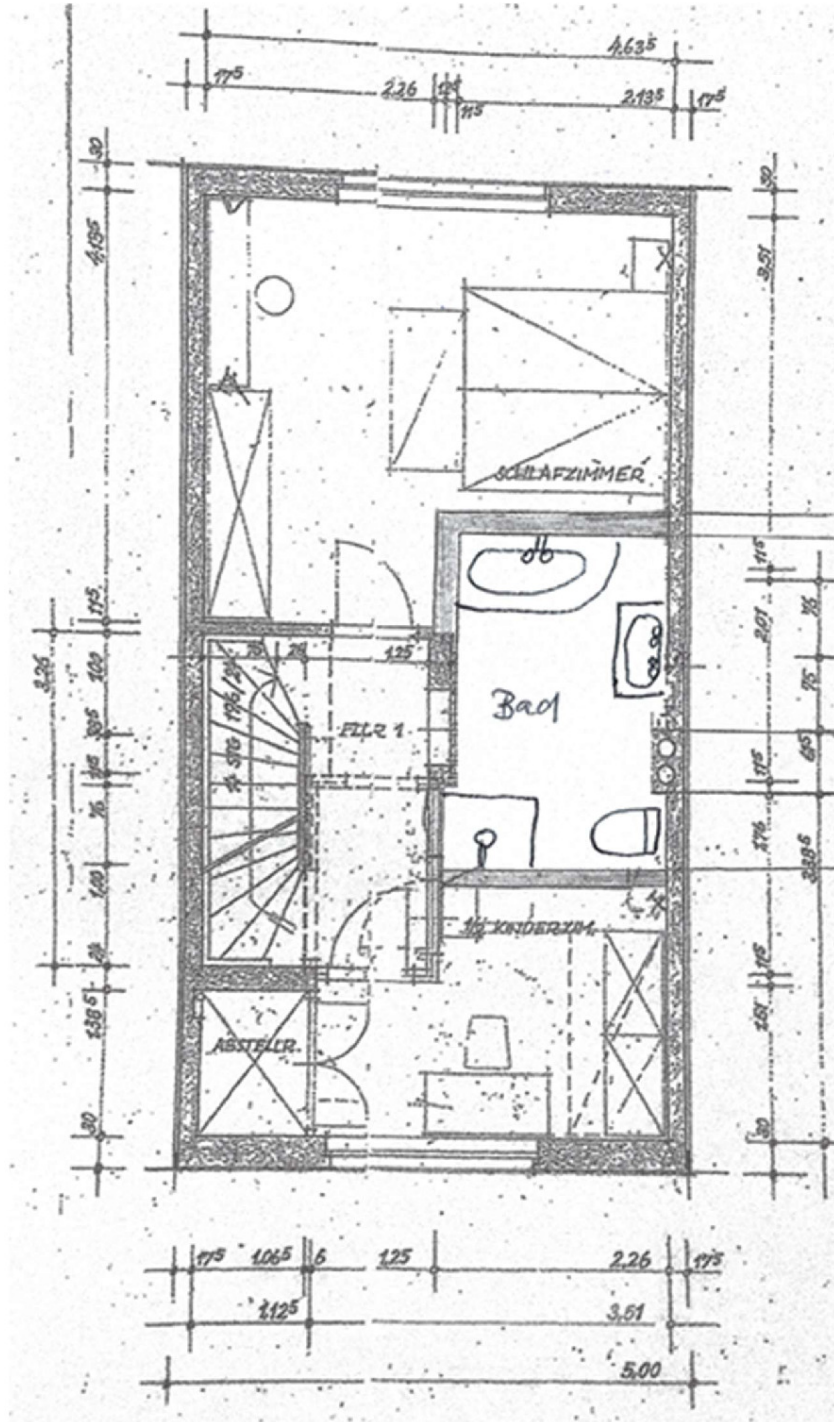
Exposé - Grundrisse

Erdgeschoss (EG)



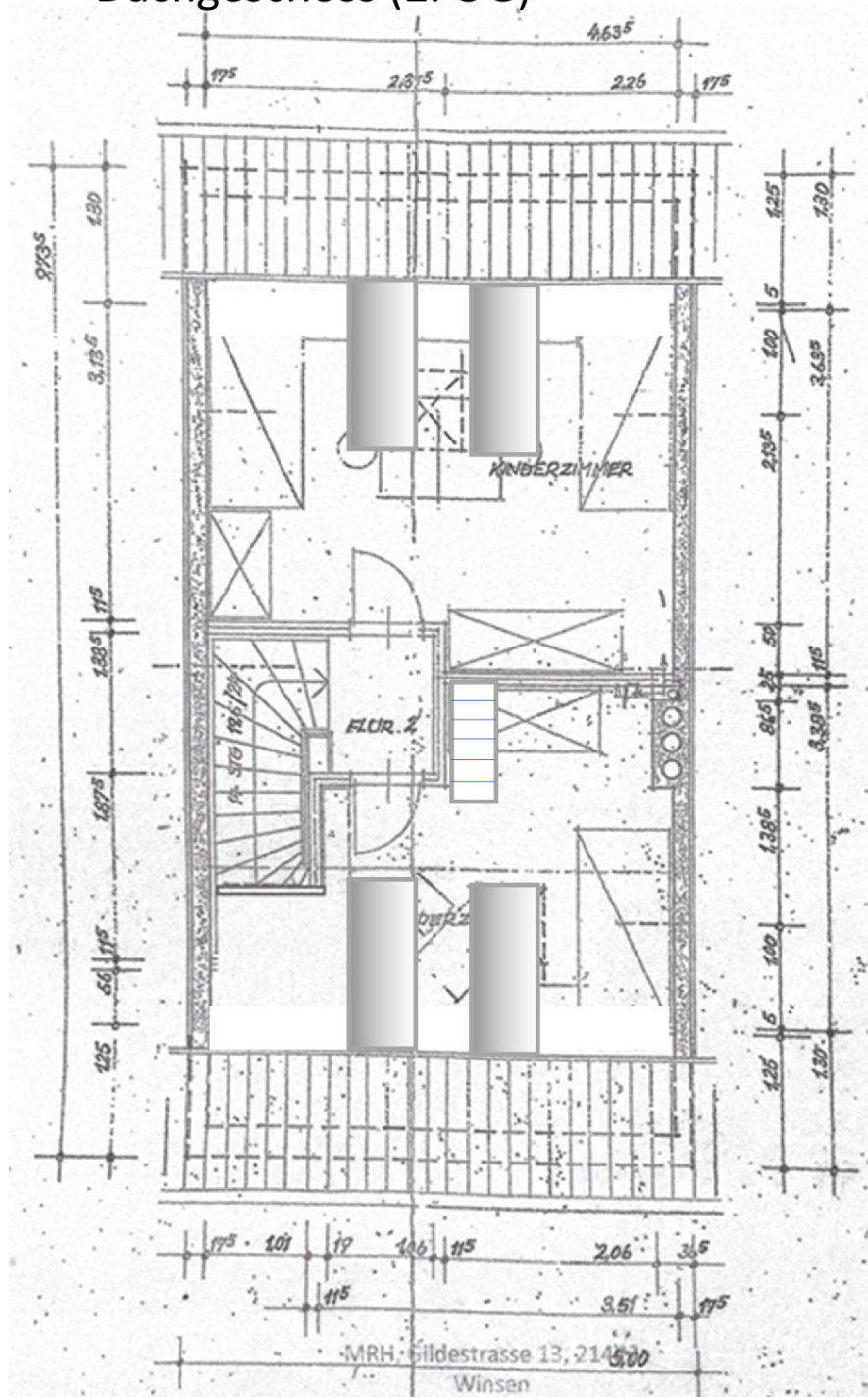
Exposé - Grundrisse

Obergeschoss (OG)



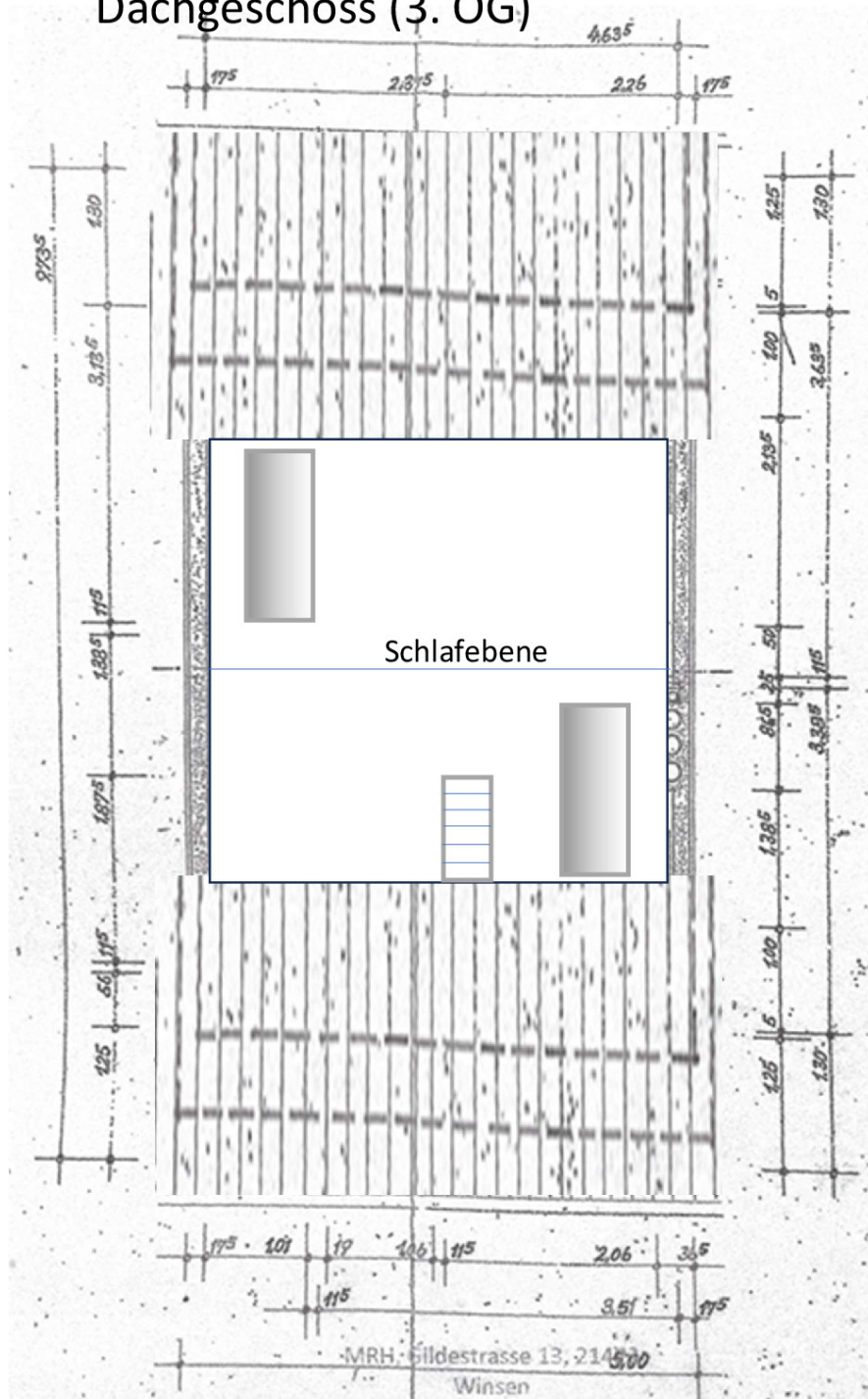
Exposé - Grundrisse

Dachgeschoss (2. OG)



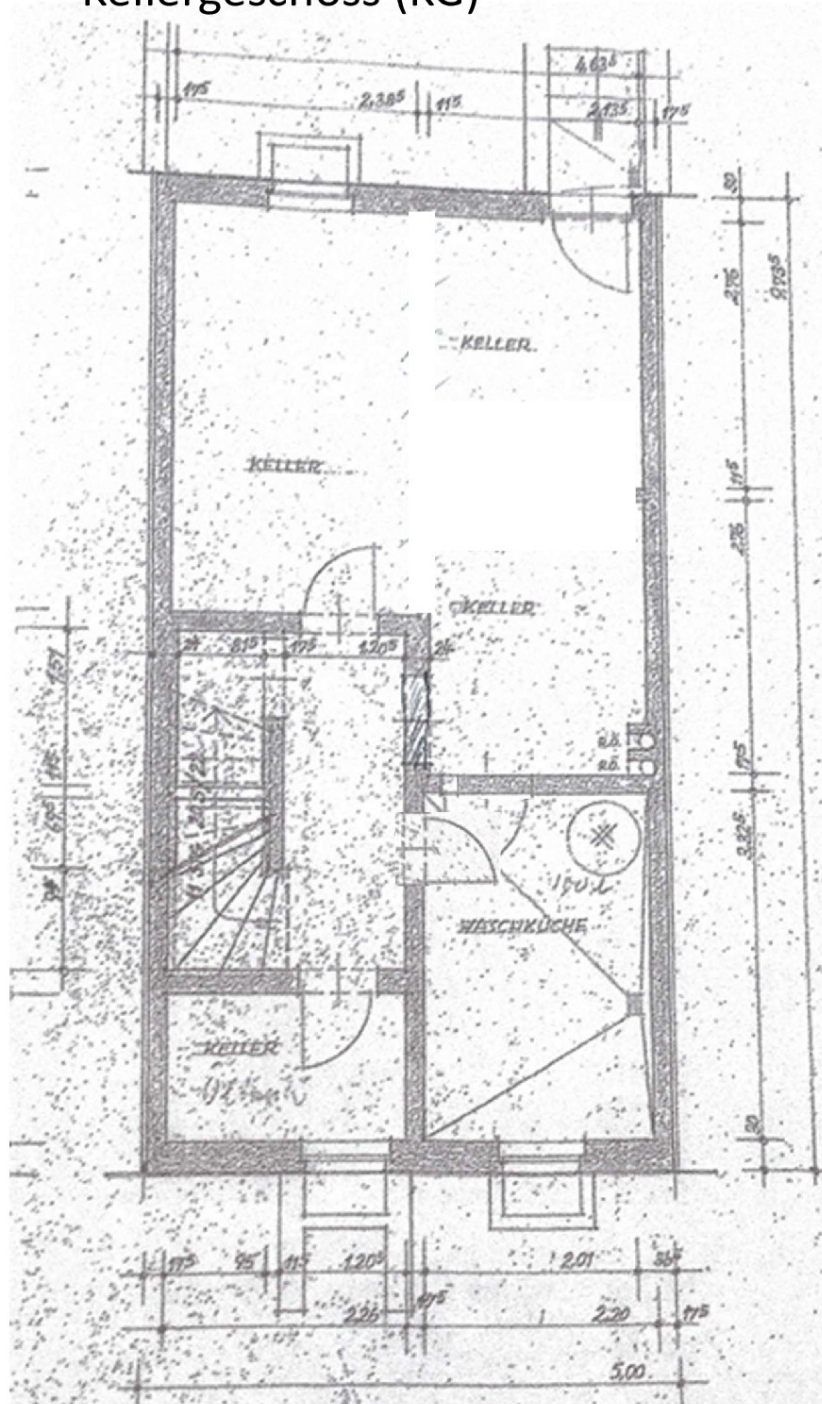
Exposé - Grundrisse

Dachgeschoss (3. OG)



Exposé - Grundrisse

Kellergeschoss (KG)



Exposé - Anhänge

1. Expose Reihenhaus

Exposé – Modernisiertes Reihenhaus in Winsen (Luhe)



Objektbeschreibung

Dieses liebevoll modernisierte Reihenhaus aus dem Jahr 1967, das 2018 vollständig kernsaniert und energetisch auf den neuesten Stand gebracht wurde, verbindet modernen Wohnkomfort mit einem

behaglichen Zuhausegefühl. Mit rund 149 m² Wohn- und Nutzfläche bietet die Immobilie ausreichend Raum für Familie, Arbeit und Freizeit.

Das Haus erstreckt sich über vier Etagen plus Keller und überzeugt durch eine durchdachte Raumaufteilung: helle Wohnräume, moderne Bäder, eine hochwertige Küche sowie ein liebevoll angelegter Garten mit beleuchteter Terrasse.

Erdgeschoss, EG:



Flur EG



Flur EG, Treppenaufgang zum OG



Wohnzimmer EG



Küche EG



Küche EG



Bad EG

Obergeschoss, 1. OG:



Flur OG, Treppenaufgänge



Gästezimmer OG



Gästezimmer OG



Gästezimmer OG, Treppenaufgang DG



Schlafzimmer OG



Schlafzimmer OG



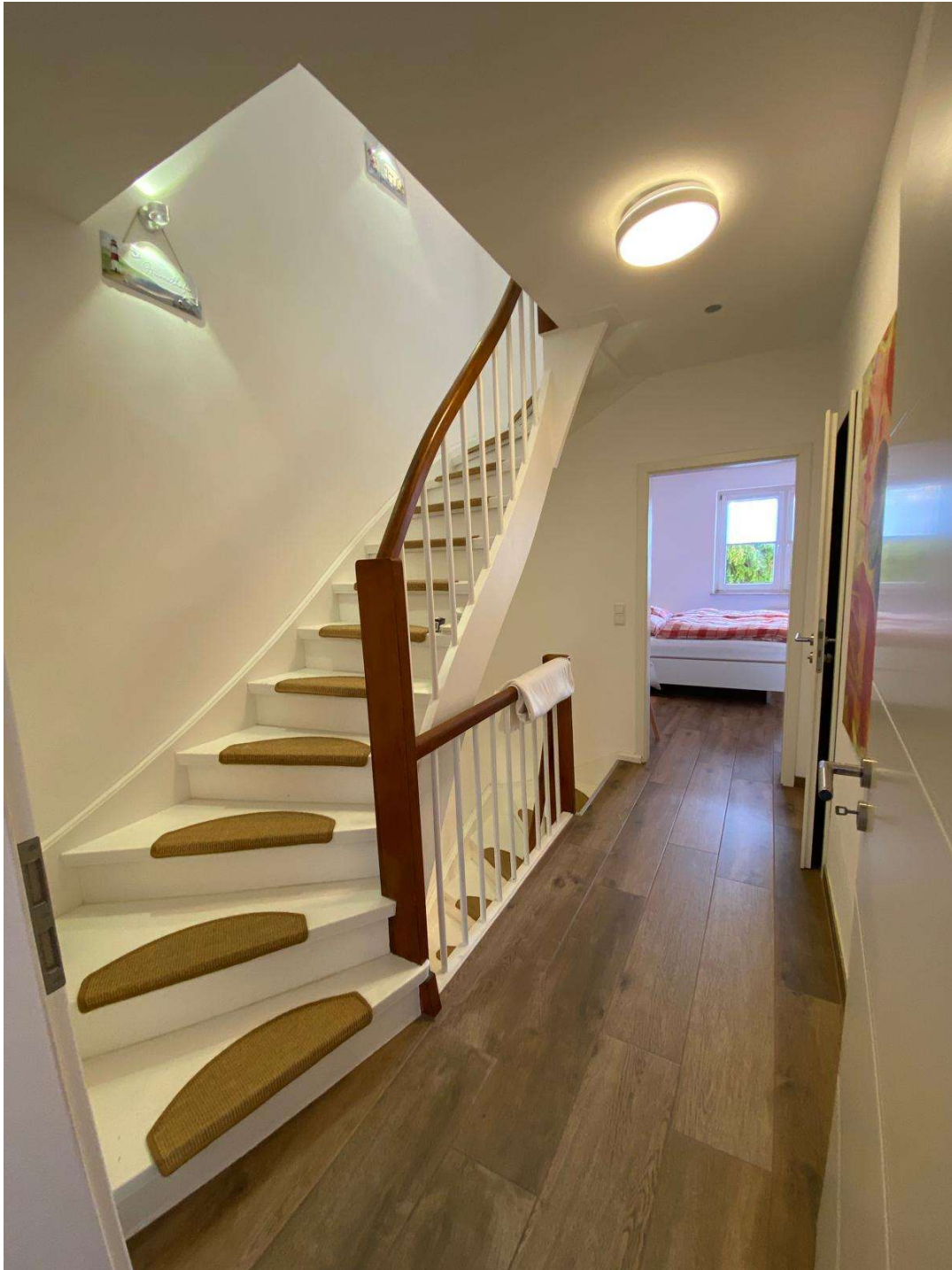
Badezimmer OG



Badezimmer OG



Badezimmer OG



Flur OG, Treppenaufgang DG

Dachgeschoss, 2. OG:



Treppenaufgang DG



Wohnzimmer DG



Wohnzimmer DG

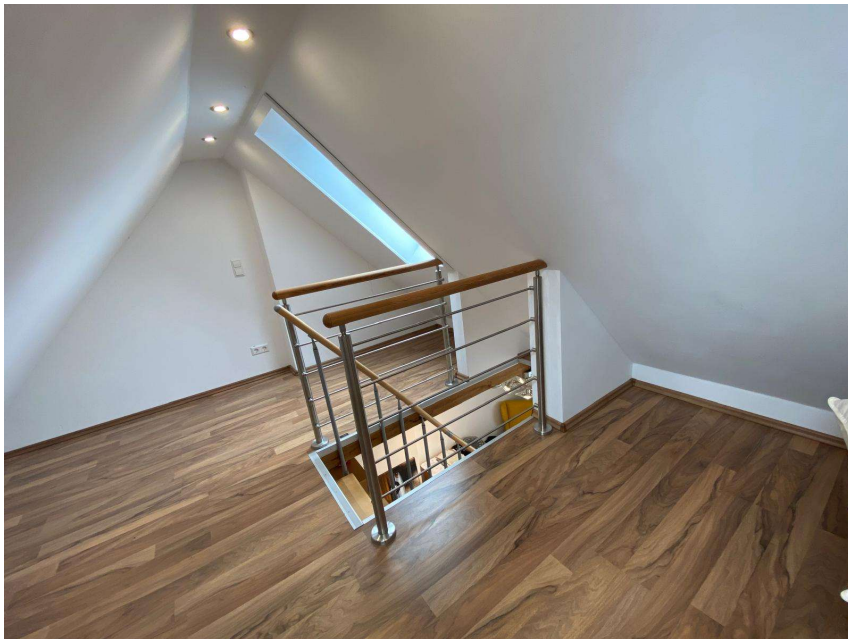


Arbeitszimmer DG



Arbeitszimmer DG, Treppenaufgang Spitzboden

Dachgeschoss, 3. OG:



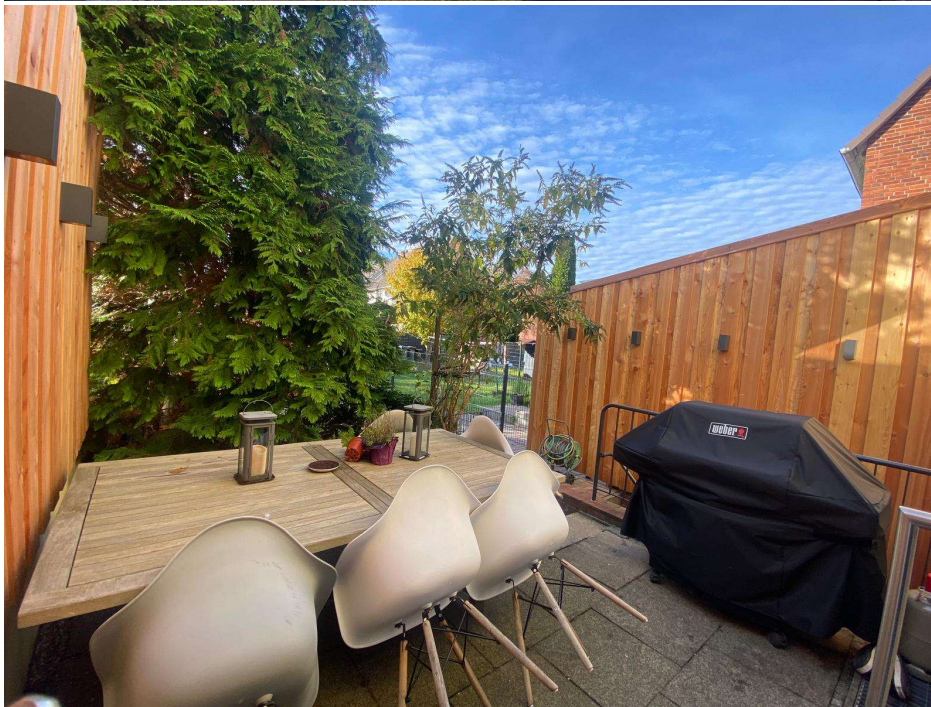
Dachgeschoss, Spitzboden



Dachgeschoss, Spitzboden

✦ Ausstattung

- Heizung: Moderne Gas-Niedrigenergie-Brennwertheizung (2018)
- Fenster: 3-fach verglaste Kunststofffenster (2. und 3. OG)
- Bodenbeläge: EG/OG Fliesen, 1. & 2. DG Laminat
- Bäder: 1 Vollbad mit Dusche & WC im OG, 1 Gäste-WC im EG
- Küche: Einbauküche (2018), neuwertig und modern ausgestattet
- Außenbereich: Gepflegter Garten mit beleuchteter Terrasse
- Besonderheiten:
 - Ausgebautes 2. Dachgeschoss (ca. 17 m² Grundfläche)
 - LAN- und SAT-Verkabelung in allen Räumen
 - Vollkeller mit 39 m²



Terrasse, Gartenseite



Terrasse beleuchtet, Gartenseite

Modernisierung & Zustand

Im Zuge der Kernsanierung 2018 wurden sämtliche zentralen Gebäudeteile erneuert:

- Dach komplett neu inkl. Dämmung und 6 Dachfenstern
- Elektrik neu inkl. SAT- & LAN-Verkabelung
- Wasser- und Abwasserleitungen neu
- Neue Heizungsanlage inkl. Heizkörper und Leitungen

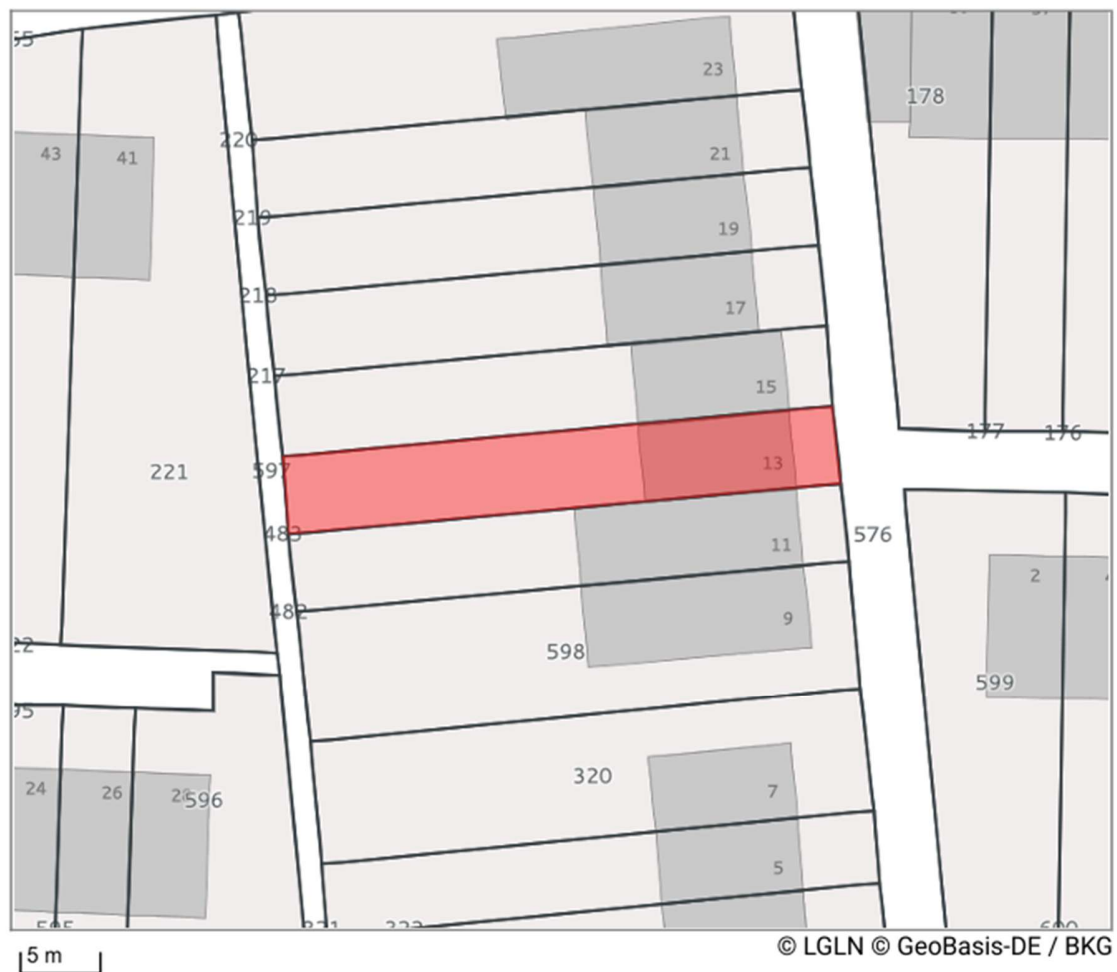
Das Haus befindet sich in einem technisch neuwertigen Zustand –
einziehen und wohlfühlen!

Lage

Das Haus liegt in einer ruhigen und familienfreundlichen Wohngegend von Winsen (Luhe). Kindergarten und Schule befinden sich in direkter Nähe, ebenso Einkaufsmöglichkeiten, Ärzte und der öffentliche Nahverkehr. Dank HVV-Anbindung sind Hamburg und Lüneburg schnell erreichbar. Die Nähe zur Elbe und zum Naturbad bietet vielfältige Freizeitmöglichkeiten im Grünen.

Lagebezeichnung zum Stichtag: Gemeinde Winsen (Luhe), Stadt (Harburg)
Gildeweg 13

Hauptfeststellungszeitpunkt: 01.01.2022
Stichtag der Katasterangaben: 01.01.2022



Eckdaten

- Baujahr: 1967 (Kernsanierung 2018)
- Wohnfläche: 110 m²
- Nutzfläche: 39 m²
- Grundstücksfläche: 178 m²
- Zimmer: 5 + 1, Küche, 2 Bäder, 3 Kellerräume
- Zustand: sehr gepflegt, neuwertig
- Bewohnt: ja, durch Eigentümer
- Kaufpreis: 389.000 €

Fazit

Ein rundum modernisiertes Reihenhaus in beliebter Lage von Winsen (Luhe) – ideal für Familien oder Paare, die Wert auf modernen Komfort, gute Infrastruktur und naturnahe Umgebung legen. Einziehen ohne Aufwand – hier wartet Ihr neues Zuhause!