

# Exposé

## Wohnung in Winsen

### Attraktive 3-Zimmer-Wohnung in zentraler Lage



Objekt-Nr. OM-411057

#### Wohnung

Vermietung: **1.225 € + NK**

Lüneburger Straße 89  
21423 Winsen  
Niedersachsen  
Deutschland

Baujahr	2013	Miete Garage/Stellpl.	50 €
Zimmer	3,00	Mietsicherheit	3.675 €
Wohnfläche	81,65 m²	Übernahme	ab Datum
Nebenkosten	190 €	Übernahmedatum	01.02.2026
Heizkosten	100 €	Zustand	Neuwertig
Summe Nebenkosten	290 €		

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Dieses sehr hochwertige Mehrfamilienhaus befindet sich im Zentrum von Winsen/Luhe und wurde im September 2013 modern und richtungsweisend erbaut.

Insgesamt 8 Wohnungen befinden sich in diesem Neubau.

Sämtliche Wohnungen bestechen durch ihre moderne Grundrissgestaltung und ihr ansprechendes Erscheinungsbild.

Die Wohnungen sind barrierefrei gebaut und durch einen Aufzug bequem erreichbar.

Offenheit und lichtdurchflutete Räume gehören zu den bestechenden Merkmalen dieser Wohnanlage.

Die 3-Zimmer-Wohnung mit großem Balkon befindet sich im 1.

Obergeschoss und verfügt über eine Wohnfläche von ca. 81,65 m².

In sämtlichen Räumen finden nur hochwertige Materialien Verwendung.

Die Wohn- und Schlafräume sowie die Diele und der Abstellraum sind mit einem hellen, pflegeleichten Plankenbelag in Holzoptik ausgestattet.

Die moderne, offene Einbauküche verfügt über sämtliche technischen Geräte, wie Einbauherd, Backofen, Geschirrspüler, Dunstabzugshaube und Kühlschrank. Sie zeichnet sich außerdem durch ergonomische, rückschonende Arbeitshöhen aus.

Das Bad verfügt über eine separate Dusche und ist mit einem zeitlos eleganten Fliesenboden ausgestattet.

Der Balkon bietet einen herrlichen Blick ins Grüne, die Geräusche der Straße sind kaum vernehmbar.

Alle Räume werden über eine Fußbodenheizung erwärmt und sind mit einer separaten Belüftungsanlage auf dem aktuellen Stand der gesetzlichen Vorschriften.

Die Hauswirtschaftsräume bieten viel Platz. Es besteht die Möglichkeit des Anschlusses einer Waschmaschine sowie eines Wäschetrockners.

Der TV-Empfang erfolgt über eine Satellitenanlage.

Die Wohnung ist mit einer Sprechanlage mit integrierter Videofunktion

ausgestattet. Zu jeder Wohnung gehört ein Carport, den Sie für eine monatliche Mietgebühr von 50,-€ mitbenutzen können.

## Ausstattung

ZUSAMMENFASSUNG:

ca. 81,65 m<sup>2</sup> Wohnfläche

3 Zimmer

Balkon

Einbauküche mit E-Herd, Spüle, Geschirrspüler, Dunstabzugshaube, Ober und Unterschränken

Duschbad mit hellem Fliesenbodenbelag

hochwertiger Plankenfußbodenbelag

Fußbodenheizung

Video-Sprechanlage

Fahrstuhl

Carport-Stellplatz

**Fußboden:**

Vinyl / PVC

**Weitere Ausstattung:**

Balkon, Aufzug, Vollbad, Einbauküche

## Sonstiges

Die Mindestmietzeit beträgt 1 Jahr.

Alle Angaben ohne Gewähr!

## Lage

Das Mehrfamilienhaus liegt zentral in der Kreisstadt Winsen/Luhe (ca.

34.000 Einwohner).

Gut sichtbar und gleichzeitig dezent im Hintergrund liegt dieses

anspruchsvolle Mehrfamilienhaus.

In der sympathischen Stadt Winsen finden Sie alle Einrichtungen des

öffentlichen Lebens, sehr gute Einkaufs- und Sportmöglichkeiten, sämtliche Schulformen, Ärzte, Apotheken, Krankenhaus, Schwimmbad,

Kino und Bahnhof.

Über die BAB 39 Hamburg Lüneburg erreichen Sie mit dem Auto die Hamburger Innenstadt in ca. 30 Minuten oder Sie können mit dem Zug (HVV) die gleiche Strecke bequem in ca. 20 Minuten bewältigen.

**Infrastruktur:**

Apotheke, Lebensmittel-Discount, Allgemeinmediziner, Kindergarten, Grundschule, Hauptschule, Realschule, Gymnasium, Gesamtschule, Öffentliche Verkehrsmittel

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	32,70 kWh/(m²a)
Energieeffizienzklasse	A



## Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie





# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie





The image shows a detailed architectural floor plan of a two-story house. The plan is oriented with the entrance at the top. The overall dimensions are 11.75m in width and 11.61m in depth. The plan includes the following rooms and areas:

- Flur (Hallway):** 12.04 m<sup>2</sup>
- Kochen (Kitchen):** 6.58 m<sup>2</sup>
- Bad (Bathroom):** 6.58 m<sup>2</sup>
- Schlafen (Bedroom):** 11.61 m<sup>2</sup>
- Abst. (Staircase):** 6.26 m<sup>2</sup>
- Kind (Children's Room):** 11.18 m<sup>2</sup>
- Wohnen (Living Room):** 25.21 m<sup>2</sup>
- Balkon (Balcony):** 4.58 m<sup>2</sup>
- Balkon (Balcony):** 4.01 m<sup>2</sup>
- Flur (Hallway):** 12.04 m<sup>2</sup>
- Kochen (Kitchen):** 6.58 m<sup>2</sup>
- Bad (Bathroom):** 6.58 m<sup>2</sup>
- Schlafen (Bedroom):** 11.61 m<sup>2</sup>
- Abst. (Staircase):** 6.26 m<sup>2</sup>
- Kind (Children's Room):** 11.18 m<sup>2</sup>
- Wohnen (Living Room):** 25.21 m<sup>2</sup>
- Balkon (Balcony):** 4.58 m<sup>2</sup>
- Balkon (Balcony):** 4.01 m<sup>2</sup>

The plan also includes various technical details such as door and window symbols, and a red shaded area indicating a specific section or boundary. The drawing is labeled 'Rechts' on the left side.