

# Exposé

**Doppelhaushälfte in Winsen (Luhe)**

**Exklusive Doppelhaushälfte in Luhdorf**



**Objekt-Nr. OM-412717**

## **Doppelhaushälfte**

Verkauf: **525.000 €**

Ansprechpartner:  
David Wendisch

Glockenheide 14a  
21423 Winsen (Luhe)  
Niedersachsen  
Deutschland

Baujahr	1995	Übernahme	Nach Vereinbarung
Grundstücksfläche	370,00 m <sup>2</sup>	Zustand	gepflegt
Etagen	3	Schlafzimmer	4
Zimmer	5,50	Badezimmer	2
Wohnfläche	140,00 m <sup>2</sup>	Carports	1
Nutzfläche	70,00 m <sup>2</sup>	Stellplätze	2
Energieträger	Gas	Heizung	Zentralheizung

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Diese äußerst exklusive Doppelhaushälfte befindet sich in einer der begehrtesten Wohnanlagen von Luhdorf und überzeugt durch hochwertige Ausstattung, durchdachte Raumaufteilung und ein außergewöhnlich gepflegtes Wohnumfeld. Das Haus bietet auf mehreren Ebenen viel Platz für Familien, Paare oder Mehrgenerationenlösungen. Die Wohnfläche wird erheblich ergänzt durch den ausgebauten Keller inkl. Badezimmer, welche als Nutzfläche angegeben sind.

### Erdgeschoss

Der Eingangsbereich empfängt Sie mit einem freundlichen Flur sowie einem praktischen Gäste-WC. Herzstück des Erdgeschosses ist die offene Wohnküche, die harmonisch in den großzügigen Wohnbereich übergeht. Bodentiefe Fenster sorgen für ein helles, einladendes Ambiente und ermöglichen den direkten Zugang zur überdachten Terrasse. Diese wurde erst vor zwei Jahren komplett saniert – inklusive Überstand – und mit einem edlen Marmorboden ausgestattet. Ein perfekter Platz für entspannte Stunden im Freien.

### Obergeschoss

Im ersten Obergeschoss stehen zwei gut geschnittene Zimmer zur Verfügung, ideal als Schlafzimmer, Kinderzimmer oder Büro nutzbar. Zudem befindet sich hier das moderne Vollbad mit Dusche, Badewanne, WC und Handtuchwärmer. Von diesem Bad aus gelangt man in ein weiteres halbes Zimmer, in dem ein hochwertiger, maßgefertigter begehbarer Kleiderschrank integriert wurde. Eine Wendeltreppe führt von dort direkt ins Dachgeschoss.

### Dachgeschoss

Das ausgebauete Dachgeschoss beherbergt ein weiteres Schlafzimmer. Aufgrund der Dachschrägen wird diese Fläche nur anteilig angerechnet, bietet jedoch durch den maßgefertigten Einbauschrank optimalen Stauraum und ein gemütliches Wohngefühl.

### Kellergeschoss

Der Keller ist hochwertig ausgebaut und bietet vielseitige Nutzungsmöglichkeiten. Hier befindet sich ein zusätzliches Badezimmer mit Dusche. Die Räumlichkeiten sind sowohl über das Treppenhaus als auch über einen separaten, überdachten Kellereingang erreichbar. Nur eine Tür trennt diesen Bereich vom restlichen Haus – ideal für ältere Kinder, Gäste oder als eigenständiger Rückzugsort.

### Außenbereich

Der liebevoll gestaltete Außenbereich bietet zahlreiche Highlights: Neben dem Haus wurde ein kleiner „Strandbereich“ angelegt, der Urlaubsatmosphäre im eigenen Garten schafft. Eine Gartenhütte sowie eine zweite Terrasse aus Holz erweitern die Nutzungsmöglichkeiten im Freien.

Zum Objekt gehören außerdem ein Carport mit zusätzlichen Abstellräumen sowie zwei PKW-Stellplätze. Auch ein Motorrad findet hier problemlos Platz.

## Ausstattung

### Allgemein

- Exklusive Doppelhaushälfte in begehrter Wohnlage von Luhdorf
- Hochwertige Bau- und Innenausstattung
- Durchdachte Raumaufteilung auf mehreren Ebenen
- Hochwertige Granittreppe im gesamten Haus
- Ausgebautes Dachgeschoss mit Einbauschrank
- Hochwertig ausgebauter Keller mit Bad und separatem Eingang

- Ideal für Familien, Homeoffice oder Wohnbereich für ältere Kinder

- Zwei modern ausgestattete Badezimmer + Gäste-WC

#### Erdgeschoss

- Offene Wohnküche mit angrenzendem Wohnzimmer

- Bodentiefe Fenster für maximales Tageslicht

- Zugang zur überdachten Terrasse direkt aus dem Wohnzimmer

- Sanierte Terrasse mit Überstand (vor 2 Jahren)

- Edler Marmorboden auf der Terrasse

- Einladender Flur mit Gäste-WC

- Hochwertige Fliesen

#### Obergeschoss

- Zwei flexibel nutzbare Schlafzimmer / Kinderzimmer

- Modernes Vollbad mit:

- Dusche

- Badewanne

- WC

- Handtuchwärmer

- Begehbarer Kleiderschrank im halben Zimmer – maßgefertigt

- Wendeltreppe vom Ankleidebereich ins Dachgeschoss

- Hochwertiger Kork-Fußboden

#### Dachgeschoss

- Weiteres Schlafzimmer (anteilige Anrechnung wg. Dachschrägen)

- Hochwertiger Einbauschrank integriert

- Hochwertiger Kork-Fußboden

#### Kellergeschoss

- Hochwertig ausgebauter Kellerbereich

- Modernes Duschbad

- Separater, überdachter Kellereingang

- Nur eine Tür trennt den Keller vom restlichen Wohnbereich

- Perfekt für Teenager-Bereich, Gäste oder Hobbyräume

- Fliesen und Teppichboden

#### Außenbereich

- Liebevoll angelegter „Strand“-Bereich neben dem Haus

- Gartenhütte für zusätzlichen Stauraum

- Zweite Terrasse aus Holz

- Carport mit Abstellräumen
- Weitere Stellflächen für 2 PKW + Platz für ein Motorrad

**Fußboden:**

Fliesen, Sonstiges (s. Text)

**Weitere Ausstattung:**

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

## Lage

Die Immobilie befindet sich in einer der begehrtesten Wohnlagen von Winsen (Luhe), eingebettet in ein ruhiges und gewachsenes Wohngebiet im Ortsteil Luhdorf. Die Umgebung ist geprägt von sehr gepflegten Einfamilienhäusern, viel Grün und einer angenehm entspannten Nachbarschaftsatmosphäre — ideal für Familien, Ruhesuchende und alle, die Wert auf ein hochwertiges Wohnumfeld legen.

Hervorragende Verkehrsanbindung

Trotz der ruhigen Wohnlage ist die Anbindung außergewöhnlich komfortabel:

Der Bahnhof Winsen (Luhe) befindet sich nur wenige Auto-Minuten entfernt und bietet schnelle Direktverbindungen nach Hamburg und Lüneburg. Pendler erreichen die Hamburger Innenstadt in rund 20–25 Minuten, Lüneburg sogar in etwa 10–15 Minuten.

Auch die Straßenanbindung ist optimal. Mehrere regionale und überregionale Verkehrs-Achsen sowie die A39 ermöglichen eine zügige Erreichbarkeit der umliegenden Städte und Wirtschaftsstandorte. Für Tagesausflüge und Freizeitaktivitäten steht zudem ein gut ausgebauter Netz an Rad- und Wanderwegen zur Verfügung.

Infrastruktur & Nahversorgung

Alle wichtigen Einrichtungen des täglichen Bedarfs befinden sich in angenehmer Nähe:

Einkaufsmöglichkeiten, Ärzte, Apotheken, Sportvereine sowie mehrere Kindergärten und Schulen sind schnell erreichbar. Die Nähe zur Winsener Innenstadt sorgt für eine hervorragende Versorgung mit Gastronomie, Einzelhandel, Kultur- und Freizeitangeboten.

Grüne Umgebung & hoher Wohnwert

Die Wohnlage profitiert von der naturnahen Umgebung des Ortsteils. Zahlreiche Grünflächen, Felder und Naherholungsgebiete liegen nur wenige Schritte entfernt und bieten ideale Bedingungen für Spaziergänge, Sport oder Familienaktivitäten im Freien. Gleichzeitig bleibt die Anbindung an das urbane Leben jederzeit gegeben — eine seltene Kombination aus Ruhe und Erreichbarkeit.

**Infrastruktur:**

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

# Exposé - Galerie



Hausansicht Gesamt



Küche\_1

# Exposé - Galerie



Wohnzimmer\_1



Vollbad im 1.OG\_1

# Exposé - Galerie



Hausansicht Haushälften



Schlafzimmer im DG\_2

# Exposé - Galerie



Flur mit Treppe



Wohnzimmer\_2

# Exposé - Galerie



Wohnzimmer\_3



Eingang mit Blick in die Küche

# Exposé - Galerie



Küche mit Tresen



Gäste WC im EG

# Exposé - Galerie



Gästezimmer 1.OG



Büro 1.OG

# Exposé - Galerie



Vollbad im 1.OG\_2

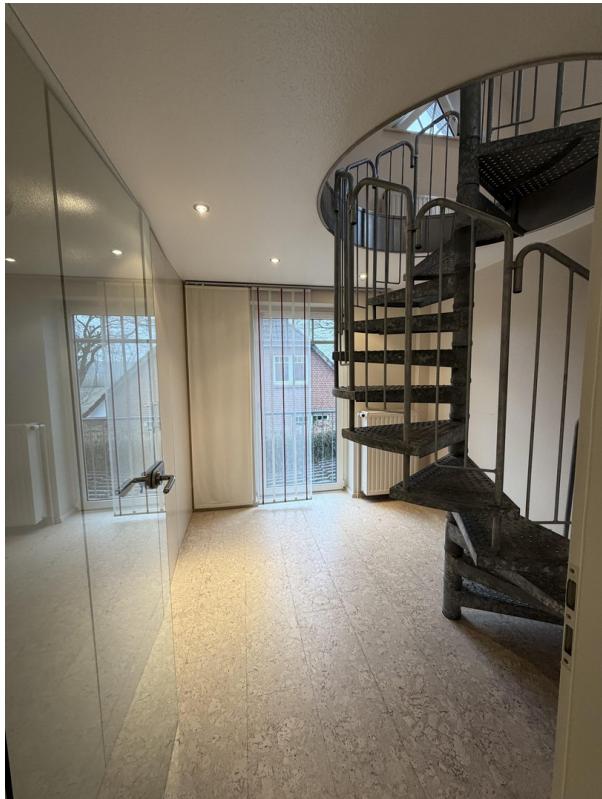


Flur im 1.OG



Ankleidezimmer\_1

# Exposé - Galerie



Ankleidezimmer 1.OG



Einbauschrank Ankleidezimmer 1



Schlafzimmer im DG\_1

# Exposé - Galerie



Duschbad im KG\_1



Duschbad im KG\_2



Nutzfläche im KG\_1

# Exposé - Galerie



Nutzfläche im KG\_2



Flur im KG

# Exposé - Galerie



Außenzugang zum KG



Überdachte Terrasse\_1

# Exposé - Galerie



Überdachte Terrasse\_2



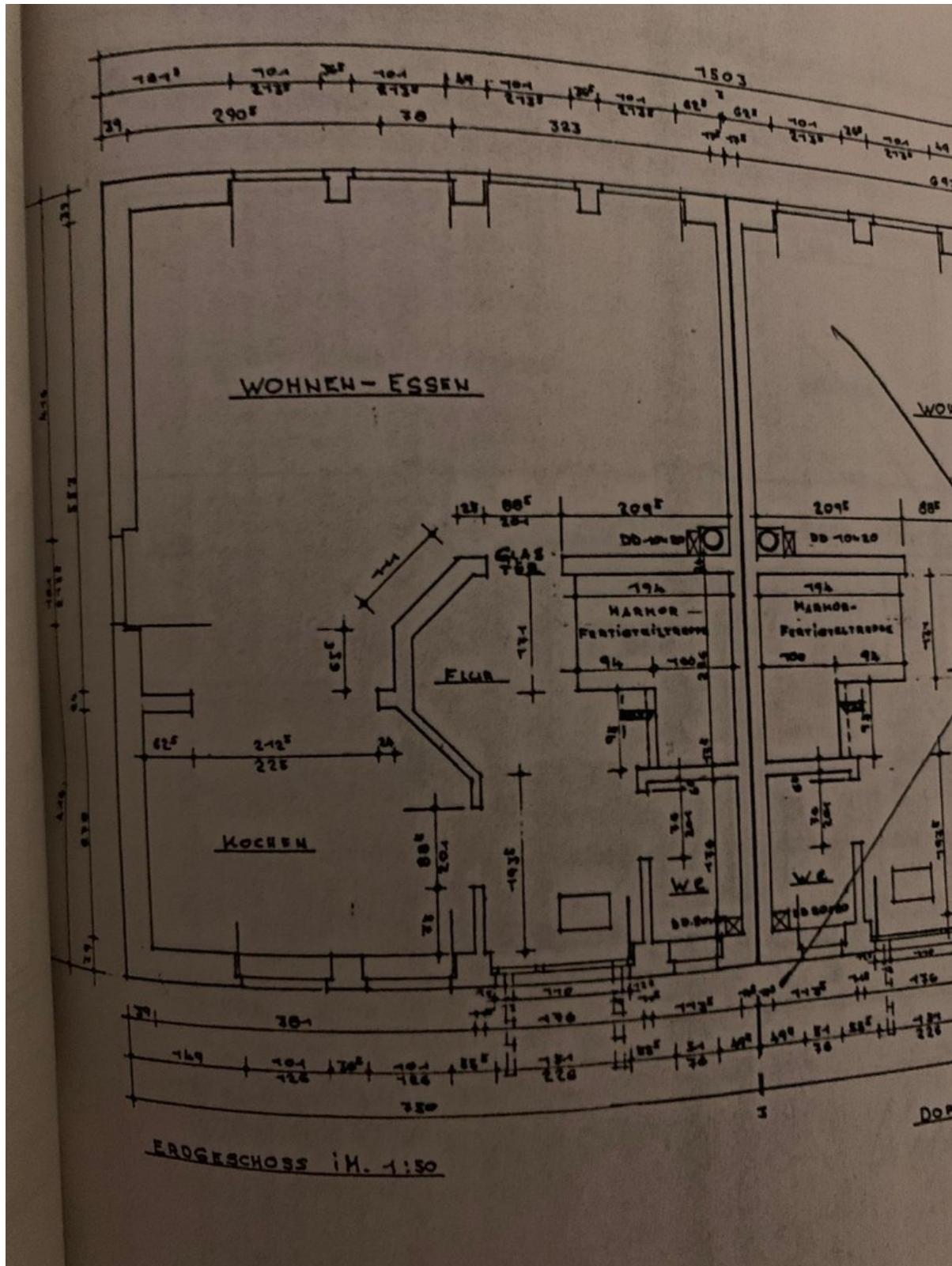
Holzterrasse mit Strand

# Exposé - Galerie



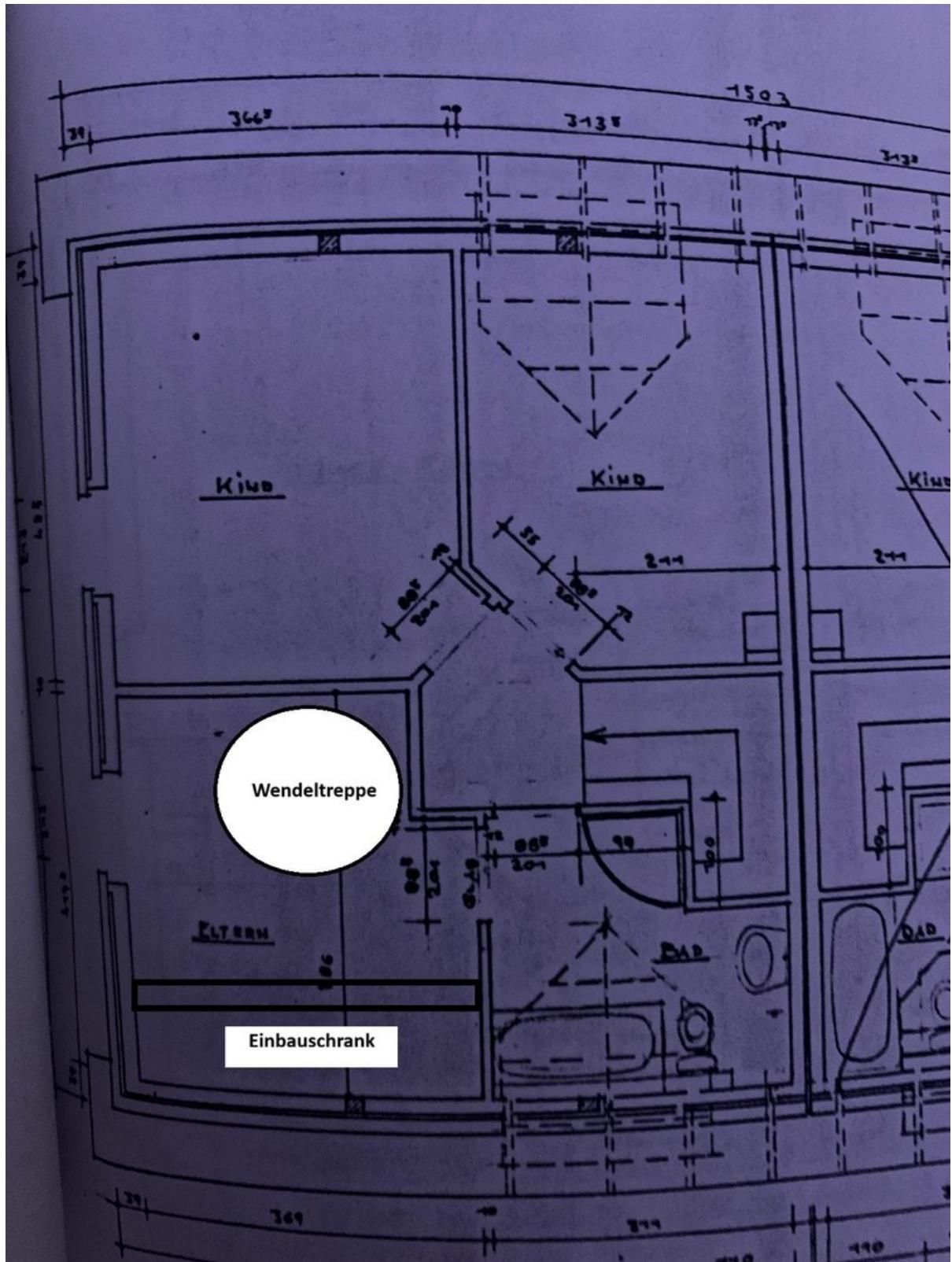
Carport mit 2 Stellplätzen

# Exposé - Grundrisse



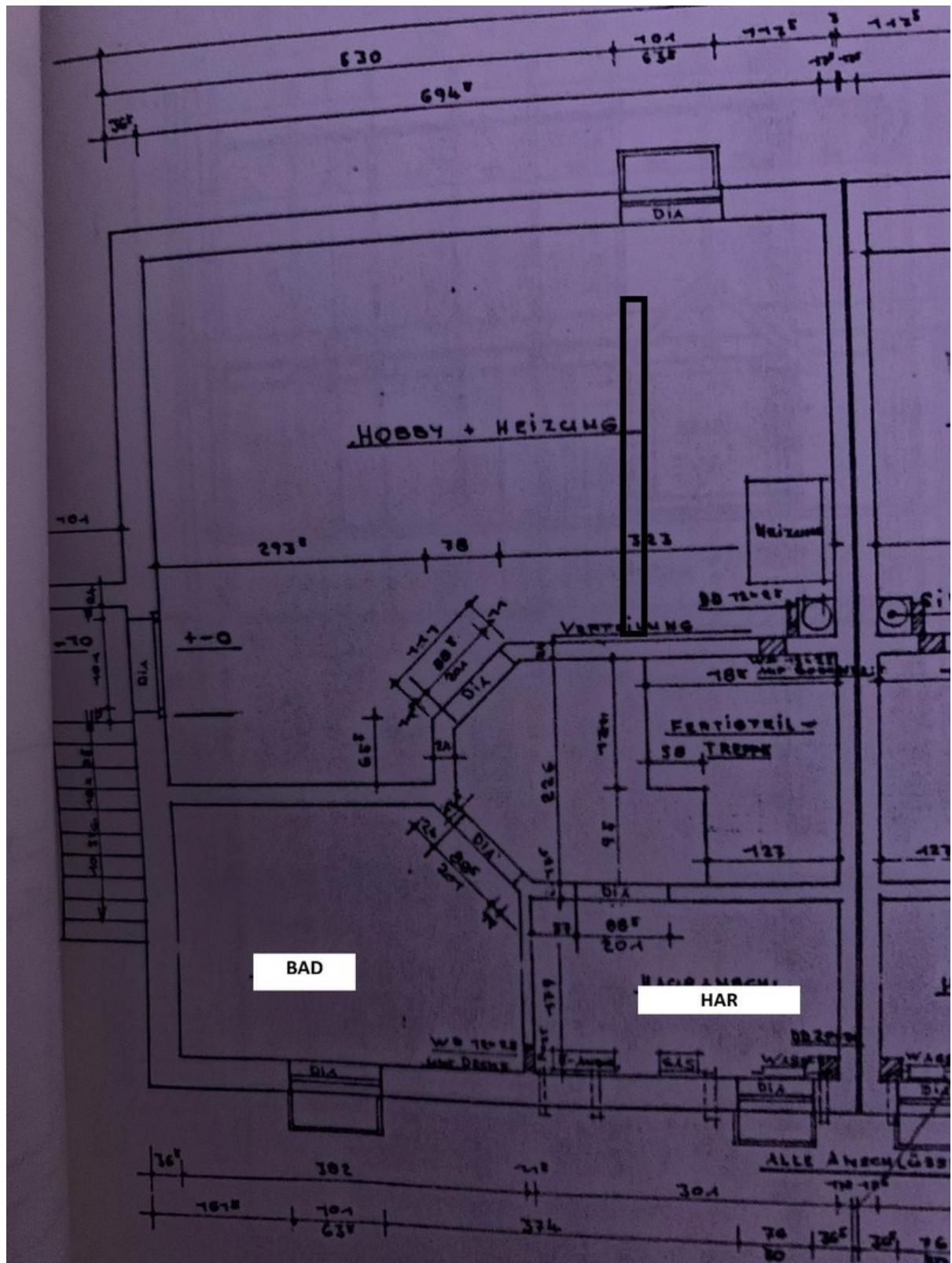
Erdgeschoss

# Exposé - Grundrisse



1. Obergeschoss

# Exposé - Grundrisse



## Kellergeschoß