

# Exposé

## Einfamilienhaus in Winsen

### PROVISIONSFREI - Modernes Einfamilienhaus an der Elbe in Hoopte



Objekt-Nr. OM-414049

#### Einfamilienhaus

Verkauf: **539.000 €**

21423 Winsen  
Niedersachsen  
Deutschland

Baujahr	2015	Zustand	Neuwertig
Grundstücksfläche	480,00 m <sup>2</sup>	Schlafzimmer	3
Etagen	2	Badezimmer	1
Zimmer	5,00	Carports	2
Wohnfläche	125,00 m <sup>2</sup>	Stellplätze	2
Energieträger	Gas	Heizung	Zentralheizung
Übernahme	Nach Vereinbarung		

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Das Einfamilienhaus befindet sich in einer ruhigen Wohnlage im Ortsteil Hoopte / Winsen (Luhe).

Ein kurzer Spaziergang und man steht direkt am Fähranleger von Hoopte.

Das Einfamilienhaus aus dem Jahr 2015 verfügt über eine Wohnfläche von gut 125m<sup>2</sup>, verteilt auf 5 Zimmer und bietet ausreichend Platz.

Sie überzeugt durch moderne, klare Architektur sowie gepflegte und hochwertige Ausstattung.

Im Erdgeschoss befindet sich ein großzügig, offen gestalteter Wohn- und Essbereich mit direkt angrenzendem offenen Küchenbereich. Im Wohnraum sorgt der Kaminofen für zusätzlichen Komfort. Die bodentiefen Fenster sorgen für sehr guten Lichteinfall und bieten einen direkten Zugang zur Terrasse und den Garten.

Ein separates Gäste WC sowie ein geräumiger Hauswirtschaftsraum runden das Erdgeschoss ab.

Das Obergeschoss ist in 4 Schlafräume aufgeteilt, die sich flexibel nutzen lassen. Das helle Badezimmer ist mit einer Badewanne sowie einer Dusche ausgestattet.

Auf dieser Ebene befinden sich keine störenden Schrägen, die die Nutzung einschränken.

Der Dachboden kann als zusätzlicher Stauraum genutzt werden.

Die gesamte Immobilie ist mit elektrischen Außenrolläden sowie maßgefertigten Fliegengittern ausgestattet.

Der Garten ist gepflegt und bietet ausreichend Fläche für eine individuelle Nutzung.

Die überdachte Terrasse ist direkt vom Wohnbereich aus zugänglich.

Das angrenzend Doppelcarport bietet Platz für 2 Fahrzeuge. Der hinter dem Carport befindliche Schuppen bietet ausreichend Platz für Gartengeräte.

Die Beheizung und Warmwasserversorgung erfolgt über eine zeitgemäße Gas-Brennwertanlage. Der Glasfaseranschluss sichert eine hervorragende Internetanbindung.

## Ausstattung

### **Fußboden:**

Fliesen, Vinyl / PVC

### **Weitere Ausstattung:**

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

## Lage

Hoopte ist ein Ortsteil der Stadt Winsen (Luhe) im Landkreis Harburg, direkt an der Elbe.

Ein Kindergarten ist in unmittelbarer Nähe. Die Grundschule Stöckte soll im Sommer 2026 fertig gestellt sein und ist fußläufig erreichbar.

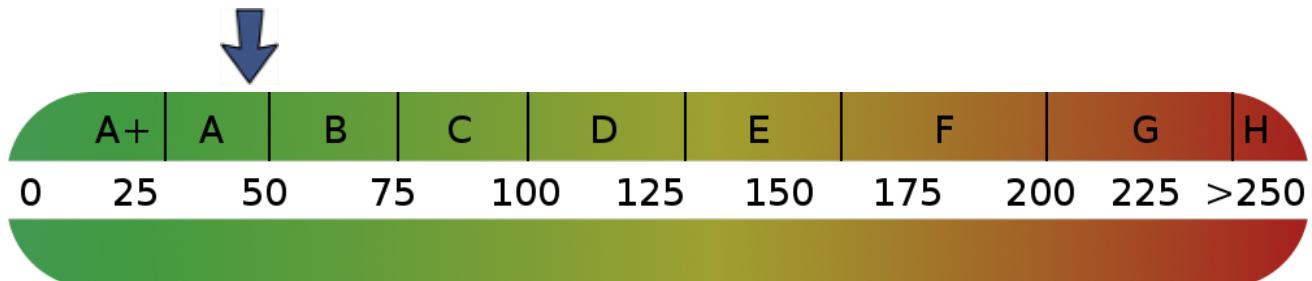
Hamburg erreicht man über den Fähranleger Hoopte oder die Autobahn in gut 30 Minuten. Lüneburg ist ebenfalls ca. 30 Minuten Autofahrt entfernt.

### **Infrastruktur:**

Kindergarten, Grundschule, Hauptschule, Realschule, Gymnasium, Gesamtschule, Öffentliche Verkehrsmittel

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	47,96 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Energieeffizienzklasse	A



## Exposé - Galerie



Terrasse

# Exposé - Galerie



Terrasse



Essbereich EG

# Exposé - Galerie

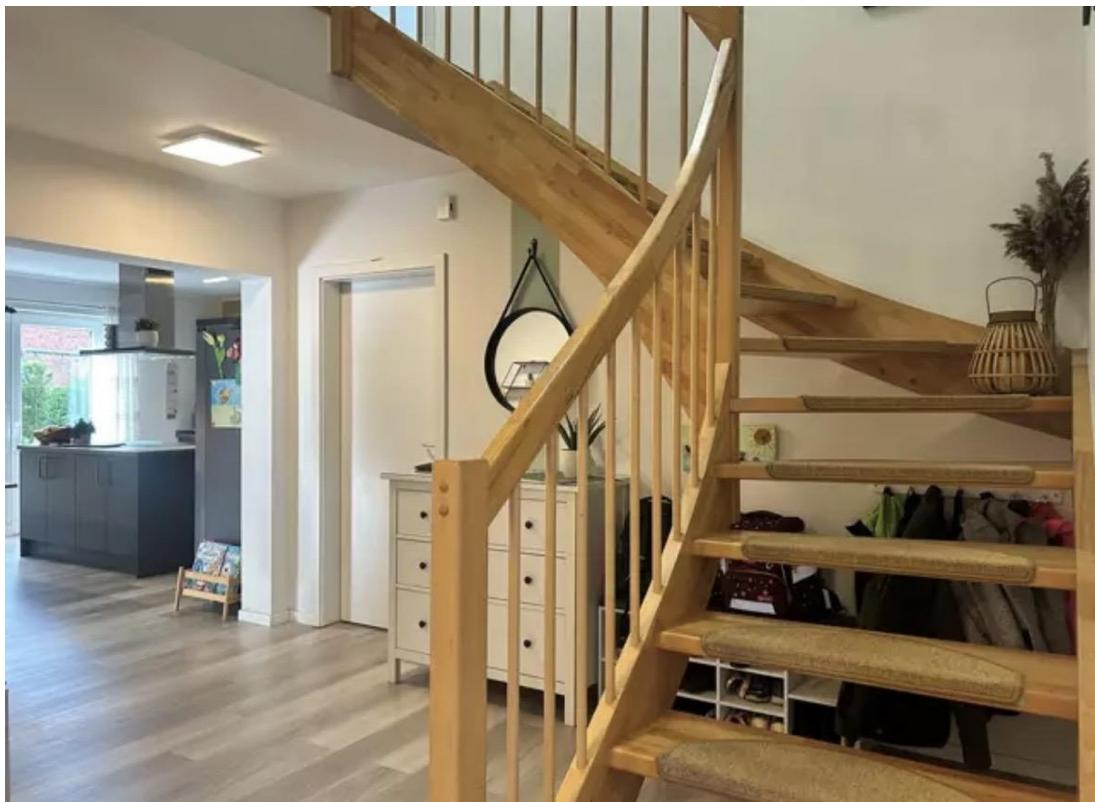


Küche EG



Wohnzimmer EG

# Exposé - Galerie



Flur EG



Flur OG

# Exposé - Galerie



Bad OG



Schlafzimmer

# Exposé - Galerie



Kinderzimmer 1



Kinderzimmer 2

# Exposé - Galerie



Kinderzimmer 3