

# Exposé

## Erdgeschosswohnung in Winsen Luhe

**Für Investoren - Provisionsfrei! Im Paket - gepflegte 2x  
Zweizimmerwohnung**



Objekt-Nr. OM-430734

**Erdgeschosswohnung**

Verkauf: **309.000 €**

Wikingerweg 2  
21423 Winsen Luhe  
Niedersachsen  
Deutschland

Baujahr	1963	Übernahme	ab Datum
Etagen	3	Übernahmetermin	31.05.2026
Zimmer	4,00	Zustand	gepflegt
Wohnfläche	91,00 m²	Schlafzimmer	4
Nutzfläche	20,00 m²	Badezimmer	2
Energieträger	Gas	Etage	Erdgeschoss
Hausgeld mtl.	443 €	Heizung	Zentralheizung

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Es fällt keine Makler-Courtage bzw. Provision an!

Beide Wohnungen werden nur als Paket verkauft. Aktuell erstelle ich ein Exposé und trage alle erforderlichen Unterlagen zusammen. Bei Interesse bitte eine E-Mailadresse mitsenden.

Der Energieausweis kann bei Besichtigung eingesehen werden.

Lage:

Die angebotenen Wohnungen befinden sich in attraktiver Lage von Winsen (Luhe), einer lebendigen und zugleich naturnahen Stadt südlich von Hamburg. Winsen überzeugt durch eine ausgewogene Kombination aus urbaner Infrastruktur und hohem Freizeit- und Erholungswert. Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf, Ärzte, Apotheken, Kindergärten sowie sämtliche Schulformen sind bequem erreichbar.

Die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr ist sehr gut: Der Bahnhof Winsen (Luhe) bietet regelmäßige Verbindungen in Richtung Hamburg und Lüneburg. Auch die Autobahn A39 sowie die Bundesstraßen B4 und B404 sind in kurzer Zeit erreichbar und ermöglichen eine schnelle Verbindung in die umliegenden Regionen.

Zahlreiche Grünflächen, die Nähe zur Luhe sowie vielfältige Freizeit- und Sportangebote tragen zur hohen Wohn- und Lebensqualität bei. Die Innenstadt mit ihren Cafés, Restaurants und kulturellen Angeboten ist ebenfalls gut erreichbar und unterstreicht die Attraktivität dieses Wohnstandorts.

Haus:

Die Wohnungen sind Bestandteil der WEG Wikingerweg 2-6, Winsen/Luhe. Das Haus wurde stets gepflegt und saniert. Zuletzt wurde im Jahr 2024 eine effiziente Erdgasheizung als Zentralheizung installiert.

Im Haus leben Mieter\*innen und Eigentümer\*innen aller Altersklassen.

Aktuell sind beide Wohnungen mit Staffelmietverträgen vermietet und die Kaltmieteinnahmen betragen 12.828,00€.

Eine Wohnung liegt mit 38qm im Dachgeschoss (Wikingerweg 4) und die zweite Wohnung mit 53qm liegt im Hochparterre mit Balkon (Wikingerweg 2).

FAQs:

-Wie teilt sich das monatliche Hausgeld auf?

Die monatlichen Hausgeldzahlungen betragen aktuell 236,87€ und 206,57€ davon waren im letzten Jahr 180,94€ und 112,03€ auf die Mieter umlegbar.

-Gibt es bereits Rücklagen und wie hoch sind diese für das Objekt und die Wohnungen?

Die Instandhaltungsrücklage der WEG betrug Ende 2024: 60.578,49€. Ende 2025 lag diese bei ca. 70.000€. Davon fallen 431/10.000 und 374/10.000 auf die Wohnungen.

-Anzahl Wohnungen im Gebäude / WEG?

24 Einheiten in den Hausnummern 2,4 & 6 in einer WEG.

-Wie hoch ist die aktuelle Kaltmiete pro Wohnung und wann wurde diese zuletzt erhöht bzw. in welchen Abständen erhöht sich die Miete durch die Staffelmiete?

Beides Staffelmietverträge: 574€ kalt, nächste Erhöhung Februar 2027 24€, dann alle 2 Jahre 25-28€ Erhöhung;

495€ kalt, nächste Erhöhung Januar 2027 15€, dann alle 2 Jahre 19-32€ Erhöhung

-Welche Sanierungsmaßnahmen stehen noch aus bzw. In naher Zukunft an? Bzw. was wurde in den letzten ETV beschlossen?

Beschlossen wurde die Sanierung der Vordächer an den Eingängen, die Herrichtung des Weges zu den Hauseingängen und die Sanierung eines Balkons.

Die Häuser sind aber in guter baulicher Substanz und durch die Kernsanierung im Jahr 1995 sind die Verbrauchswerte gut.

-Feuchtigkeit im Objekt eventuell mit Schwamm o.ä.? Ist mir nicht bekannt.

- Wäre eine Besichtigung möglich?

Ja bei ernsthaftem Interesse und vorherigem Nachweis der entsprechenden Bonität.

- Von wann ist der Energieausweis und welche Effizienzklasse hat das Gebäude? Der Energieausweis ist aus 2018 und hat die Energieklasse E. Tatsächlich wird dies aber aktuell besser sein durch die neue Erdgasheizung aus 2024 welche in Kaskaden errichtet wurde, um sparsam zu sein.

-Eigenlandgrundstück?

Es handelt sich um ein 3169qm Eigenlandgrundstück.

## Ausstattung

### **Fußboden:**

Laminat, Fliesen

### **Weitere Ausstattung:**

Balkon, Garten, Keller, Einbauküche

## Lage

### **Infrastruktur:**

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

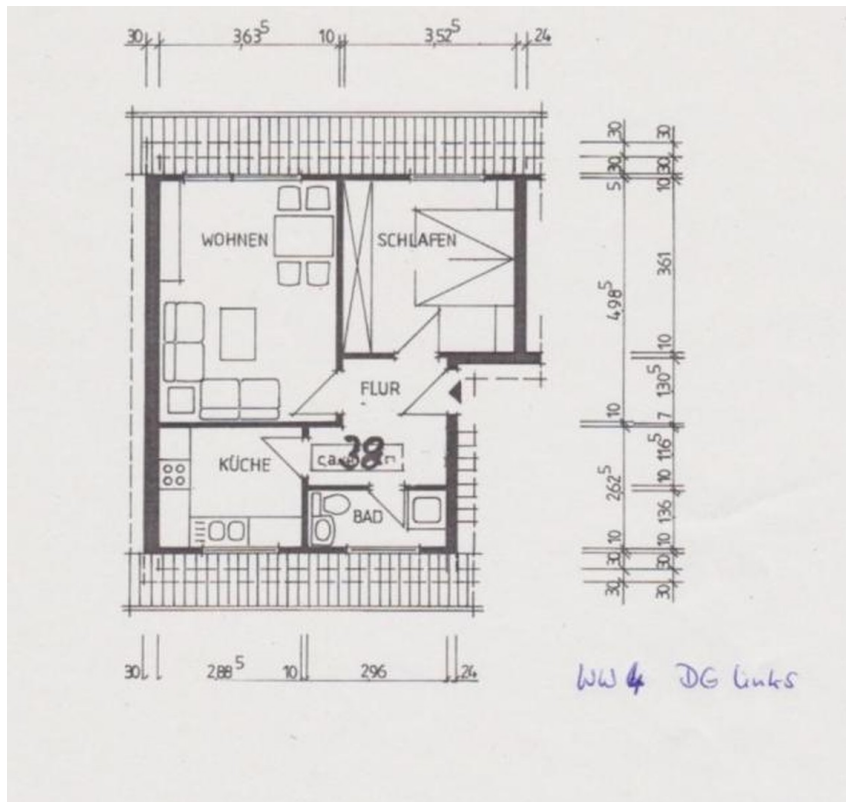
# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	146,00 kWh/(m²a)
Energieeffizienzklasse	E

## Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie





# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie





# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie





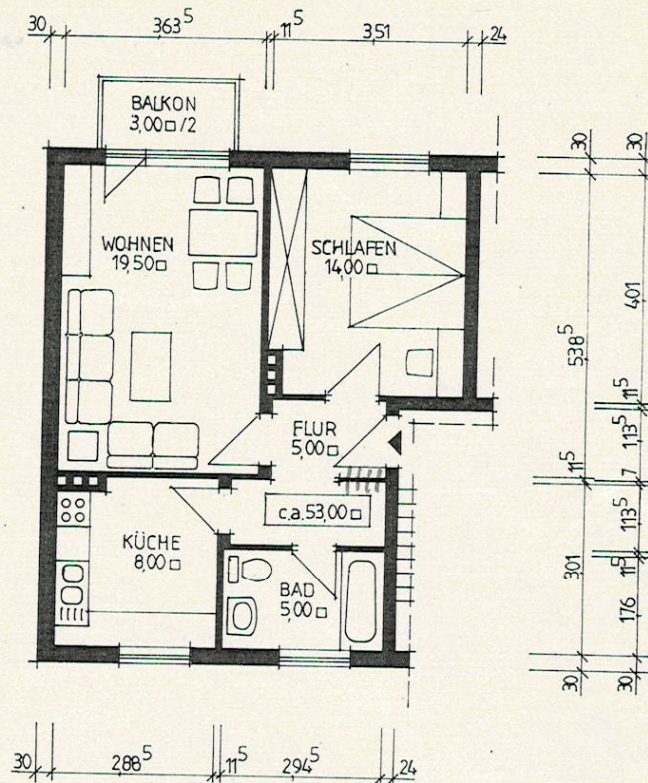
# Exposé - Galerie





# Exposé - Grundrisse

## 2 ZIMMER-WOHNUNG



WW 2 EG links

WOHNEN	ca. 19,50 □
SCHLAFEN	ca. 14,00 □
KÜCHE	ca. 8,00 □
VOLLBAD	ca. 5,00 □
FLUR	ca. 5,00 □
BALKON / 3,00 □ × 0,5 /	ca. 1,50 □
<b>GESAMTWOHNFLÄCHE</b>	<b>ca. 53,00 □</b>

ABWEICHUNGEN BEI DER WOHNFLÄCHE DURCH  
KAMINE, LUFTSCHÄCHTE ETC. SIND MÖGLICH.  
GRUNDRISS AUCH SPIEGELBILDLICH

21423 WINSSEN/LUHE

WIKINGER WEG 2-6 UND 1-5  
IM ERD-, 1 OBER-, UND  
2 OBERGESCHOSS

# Exposé - Grundrisse

