

Exposé

Einfamilienhaus in Winsen

**EFH mit Potential: modernisieren, erweitern oder
zusätzlich bauen**



Objekt-Nr. **OM-465870**

Einfamilienhaus

Verkauf: **335.000 €**

Ansprechpartner:
Rainer Sombetzki

Hinterm Bruch 26
21423 Winsen
Niedersachsen
Deutschland

Baujahr	1960	Zustand	renovierungsbedürftig
Grundstücksfläche	795,00 m ²	Schlafzimmer	3
Etagen	2	Badezimmer	2
Zimmer	4,00	Garagen	1
Wohnfläche	90,00 m ²	Carports	1
Nutzfläche	60,00 m ²	Stellplätze	2
Energieträger	Gas	Heizung	Zentralheizung
Übernahme	sofort		

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Seltene Gelegenheit in zentraler Lage von Winsen (Luhe): Großzügiges Grundstück mit bestehendem Wohnhaus, Nebengebäude mit Garage und zusätzlicher Bebauungsmöglichkeit nach Bebauungsplan

Ob Modernisierung, Erweiterung oder zusätzlicher Neubau – diese Immobilie bietet vielfältige Möglichkeiten für Käufer, die Wohnen, Arbeiten und Entwicklungspotenzial auf einem großzügigen Grundstück miteinander verbinden möchten.

Eckdaten:

- Grundstücksgröße: ca. 795 m²
- Wohnfläche: ca. 90 m²
- 4 Zimmer
- Baujahr: ca. 1960
- Massive Bauweise
- Verklankerte Fassade
- Vollkeller
- Badezimmer mit Dusche und Badewanne
- Separates WC im Dachgeschoss
- Nebengebäude mit Garage
- Carport
- Zusätzliche Bebauungsmöglichkeit gemäß Bebauungsplan
- Provisionsfreier Privatverkauf

Objektbeschreibung:

Zum Verkauf steht ein großzügiges Grundstück mit Bestandsgebäude in ruhiger und gleichzeitig zentraler Wohnlage von Winsen (Luhe).

Mit einer Grundstücksgröße von ca. 795 m² bietet diese Immobilie eine seltene Kombination aus bestehendem Wohnhaus, Nebengebäude mit Garage und zusätzlichem Entwicklungspotenzial.

Besonders attraktiv ist die Möglichkeit, das bestehende Wohnhaus zu erhalten, zu modernisieren oder zu erweitern und gleichzeitig gemäß den Festsetzungen des Bebauungsplans eine zusätzliche Bebauung im hinteren Grundstücksbereich zu realisieren. Dadurch ergeben sich interessante Perspektiven für Familien, Mehrgenerationenwohnen oder die Schaffung weiteren Wohnraums.

Das Wohnhaus wurde ca. 1960 in massiver Bauweise mit verklankelter Außenfassade errichtet und verfügt über rund 90 m² Wohnfläche. Die Immobilie wurde über viele Jahre genutzt und instand gehalten und befindet sich in einem gepflegten, altersentsprechenden Zustand.

Im Laufe der Jahre wurden bereits zahlreiche Fenster gegen doppelt verglaste Kunststofffenster ausgetauscht.

Die vorhandene Gebäudesubstanz mit massiver Bauweise, verklankelter Fassade, Vollkeller und teilweise erneuerten Fenstern bietet eine solide Grundlage für Käufer, die ihre eigenen Wohnvorstellungen verwirklichen möchten.

Insbesondere die Heizungsanlage sowie die Elektrik entsprechen überwiegend nicht mehr heutigen Standards und sollten im Rahmen einer Modernisierung berücksichtigt werden.

Raumaufteilung

Das Wohnhaus verfügt über eine klassische und funktionale Raumaufteilung.

Im Erdgeschoss befinden sich die Küche, ein großzügiges Wohnzimmer sowie ein Badezimmer mit Badewanne und Dusche.

Im Dachgeschoss stehen drei weitere Zimmer sowie ein separates WC zur Verfügung. Die Räume eignen sich ideal als Schlaf-, Kinder-, Gäste- oder Arbeitszimmer.

Das Gebäude ist vollständig unterkellert. Dort befinden sich drei Kellerräume sowie ein großzügiger Technik- und Hauswirtschaftsraum mit Heizungsanlage. Ein zusätzlicher Außenzugang zum Keller ist vorhanden.

Ausstattung

Nebengebäude, Garage und Hoffläche

Auf dem Grundstück befinden sich ein separates Nebengebäude mit Garage sowie ein Carport.

Die vorhandenen Flächen bieten vielfältige Nutzungsmöglichkeiten als Hobby-, Lager- oder Abstellfläche. Ergänzt wird dies durch die großzügige befestigte Hoffläche mit guter Zufahrtsmöglichkeit.

Erschließung:

- Wegerecht vorhanden
- Zufahrt zum hinteren Grundstücksbereich über die gemeinsame Auffahrt auf der rechten Grundstücksseite
- Bestandsgebäude vollständig erschlossen

Nach vorliegenden Informationen befinden sich Versorgungsanschlüsse bereits auf dem Grundstück.

Fußboden:

Parkett, Fliesen

Weitere Ausstattung:

Terrasse, Garten, Keller, Vollbad, Einbauküche

Sonstiges

Bebaubarkeit:

Grundlage für die Bebauung ist der Bebauungsplan № 4 „Hinterm Bruch“.

Nach den Festsetzungen des Bebauungsplans ist auf dem Grundstück neben dem bestehenden Wohnhaus grundsätzlich eine weitere Bebauung im hinteren Grundstücksbereich möglich.

Nach den vorliegenden Unterlagen sind unter anderem folgende Nutzungen zulässig:

- Zwei Vollgeschosse
- Staffelgeschoss möglich
- Einfamilienhäuser
- Doppelhäuser
- Nutzung im Rahmen der planungsrechtlichen Vorgaben auch für Ein-, Zwei- oder Mehrfamilienhäuser möglich
- Baufenster von 25 m
- Bebauungstiefe von 29 m ab Straßenkante

Die konkrete Genehmigungsfähigkeit eines Bauvorhabens ist durch den Käufer bzw. dessen Planer mit den zuständigen Behörden abzustimmen.

Lage

Die Immobilie befindet sich in einem gewachsenen Wohngebiet von Winsen (Luhe).

Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, Kindergärten, Ärzte sowie die Winsener Innenstadt sind in wenigen Minuten erreichbar. Die gute Verkehrsanbindung ermöglicht zudem kurze Wege nach Hamburg, Lüneburg und in die umliegenden Gemeinden.

Infrastruktur:

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

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	354,10 kWh/(m²a)
Energieeffizienzklasse	H

Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie

