

Exposé

Doppelhaushälfte in Winsen

**Traum-DHH mit außergewöhnlicher Luxusausstattung
Provisionsfrei ohne Makler**



Objekt-Nr. OM-295835

Doppelhaushälfte

Verkauf: **420.000 €**

Ansprechpartner:
Klaus Helfert
Telefon: 04171 77795
Mobil: 0163 8842803

Am Habichtshorst 19
21423 Winsen
Niedersachsen
Deutschland

Baujahr	2016	Übernahmedatum	01.09.2024
Grundstücksfläche	400,00 m ²	Zustand	gepflegt
Etagen	1	Schlafzimmer	2
Zimmer	3,00	Badezimmer	1
Wohnfläche	107,00 m ²	Carports	1
Nutzfläche	21,10 m ²	Stellplätze	1
Energieträger	Gas	Heizung	Fußbodenheizung
Übernahme	ab Datum		

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Die hier angebotene sehr hochwertige und gepflegte Haushälfte Am Habichtshorst 19 steht versetzt neben dem baugleichen Haus mit der № 21. Die Grundstücksfläche beträgt ca. 400 qm.

Wohnzimmer/Essen/Küche, 2 Schlafzimmer, 1 Ankleidezimmer, 1 Hauswirtschaftsraum, 1 Bad, 1 Gäste-WC

Sehr gute Isolierung, Heizkosten/Verbrauch zzt. < 10.000 kWh p.a.

Das Haus ist KfW 70 zertifiziert, dezentrales Lüftungssystem

Urkundliche Bestätigung der Luftdichtigkeit durch Blowerdoor-Test

Pult-Dach mit engobierten Tonziegeln

Fliesen mit Fußbodenheizung in allen Räumen, jeder Raum mit Raumthermostaten separat steuerbar

Elektrische Rollläden an allen Fenstern (einzeln, zentral oder über Zeitschaltuhr zu steuern)

Alle Fenster mit 3-fach- Verglasung. Plissees an allen Fenstern

Bad mit Wanne und großer bodengleicher begehbare Dusche, Ausstattung mit exklusiven Armaturen

Bad, Gäste-WC, Diele, Hauswirtschaftsraum und Ankleidezimmer mit maßgefertigten Einbauschränken

Zugang zum Haus über 2 überdachte Hauseingänge, zur Diele oder über den Hauswirtschaftsraum

Hauswirtschaftsraum mit allen Anschlüssen, eingebauter Waschtisch, auch als Hundedusche (mit Treppe) nutzbar

Diele mit eingebauten Deckenstrahlern

Wohnzimmer und Küche offen zum Dach mit Sichtbalken, hier 2 von unten zu öffnende Velux-Dach-Fenster mit elektrischen Rollläden über Fernbedienung

Schicke offene Küche mit Schrank-Insel und Sitzgelegenheit, eingerichtet mit hochwertigen Markengeräten von Siemens und einem Side-by-Side-Kühlschrank mit eigener Wasserversorgung für Trinkwasser und Eisbereitung

Große Schiebetüren vom Wohnzimmer zur Terrasse (mit Fliegengitter) und von der Küche zum Carport

Ausbaufähiger Dachboden mit 2 Fenstern. Hier auch in separatem Raum die zentrale Heizungsanlage, Gas Brennwerttherme der Firma Brötje, Model WMS

Eingebauter Kachel-Kamin der Fa. Spitzke

Große teilweise überdachte Terrasse mit Heizstrahler.

Durchgehende Trennwand und Sichtschutz zum Grundstück des Nachbarhauses

Carport mit großem abschließbarem Abstellraum

Wall-Box für E-Auto

Das Grundstück ist vollständig eingezäunt

Ausstattung

Fußboden:

Fliesen

Weitere Ausstattung:

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

Sonstiges

Preisinformationen

Im Verkaufspreis enthalten ist die Einbauküche mit Sitzgelegenheit und passenden Stühlen inkl. aller Elektrogeräte und dem Side-by-Side-Kühlschrank. Alle Einbauten im Gäste-WC, im Bad, der Diele, im Schlafzimmer und Ankleidezimmer, sämtliche Gartengeräte wie z.B. Akku-Rasenmäher und Heckenschere, sowie alle Terrassenmöbel, Tische, Stühle, Bänke, Sonnenschirm, der Gartenschlauch (50 Meter) mit Wandhalterung, das vorhandene Kaminholz und Leitern, ein großes Montagegerüst, der große Paketbriefkasten am Haus, Besen und Schneeschieber

Lage

Die Doppelhaushälfte liegt am Ende eines Wohngebietes (Sackgasse) in Winsen-Borstel in direkter Nähe zum Wald Habichtshorst mit seinen vielen Wander- und Radwegen

Das Wohngebiet umgibt ein angelegter Fußweg, der den Habichtshorst mit dem Heidlandsweg verbindet.

Ruhige Wohnlage. Einkaufsmöglichkeiten, Schulen und Kindergärten sind in der Nähe vorhanden. Es besteht eine gute Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr

Infrastruktur:

Apotheke, Lebensmittel-Discount, Allgemeinmediziner, Kindergarten, Grundschule, Gymnasium, Öffentliche Verkehrsmittel

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	94,41 kWh/(m²a)
Energieeffizienzklasse	C



Exposé - Galerie



Küche mit Sitzplatz

Exposé - Galerie



Küche 90 cm Induktionskochfeld



Küche Side by Side Kühlschrank

Exposé - Galerie



Wohnzimmer Essbereich



Kamin

Exposé - Galerie



Wohnzimmer mit Sichtbalken



Wohnzimmer Blick zur Terrasse

Exposé - Galerie



Bad mit eingebautem Waschtisch



Bad WC abgetrennt

Exposé - Galerie



Bad bodengleiche Dusche



Schlafzimmer 1

Exposé - Galerie



Schlafzimmer 2

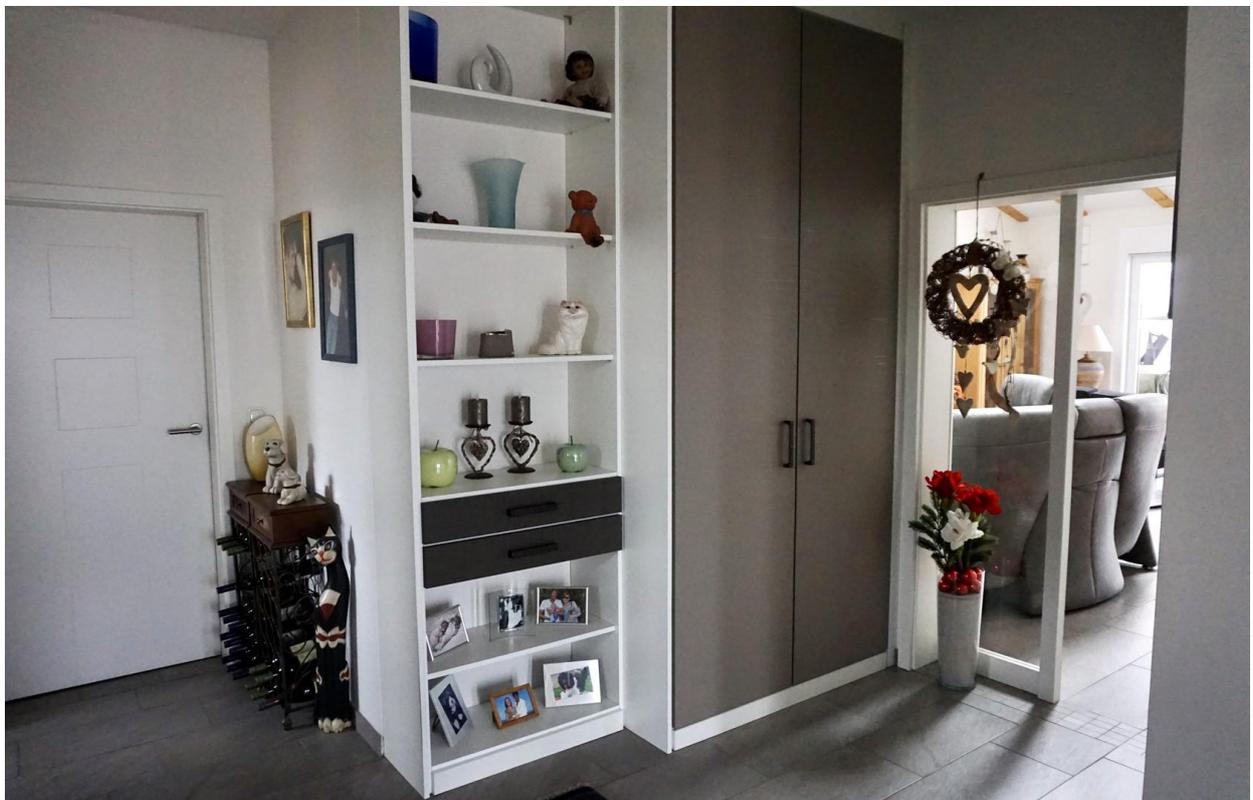


Diele Blick zum Hauseingang

Exposé - Galerie



Diele Blick von der Haustür



Diele mit Einbauschränken

Exposé - Galerie



Gäste-WC



Ankleidezimmer

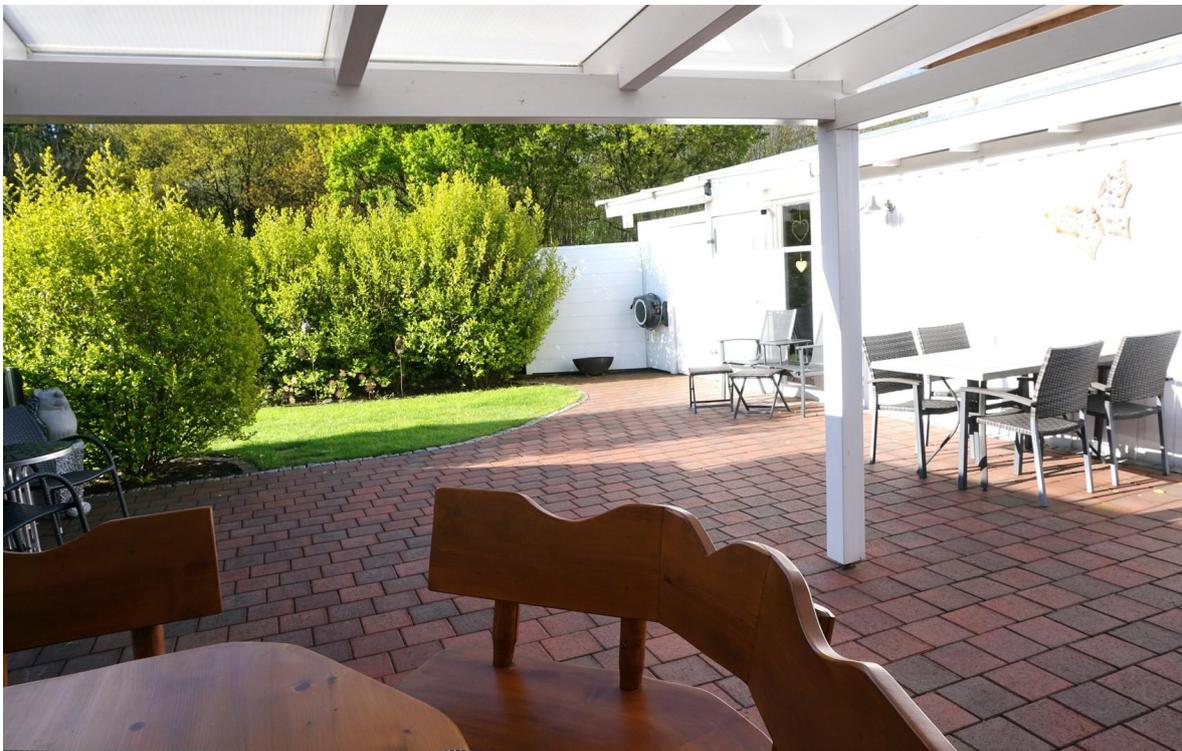


HWR Waschtisch / Hundedusche

Exposé - Galerie



HWR mit Tür nach draußen



Überdachte Terrasse

Exposé - Galerie



Terrasse im Winter

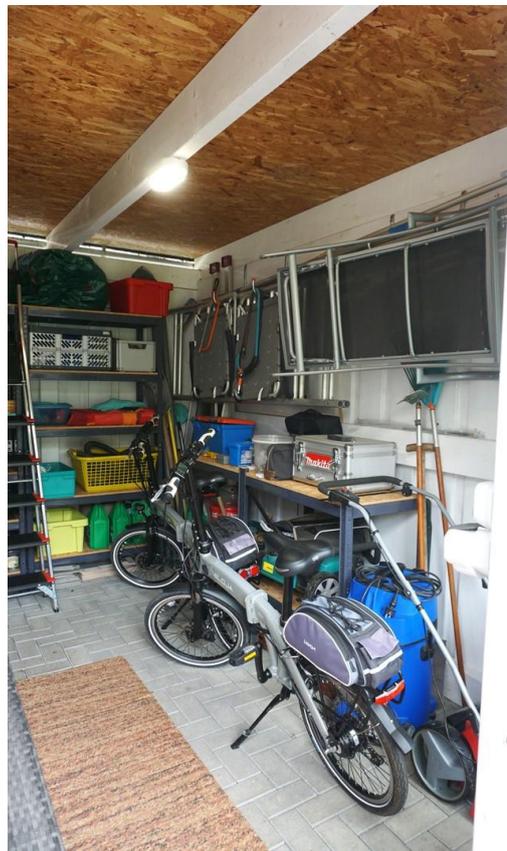


Terrassenmöbel

Exposé - Galerie

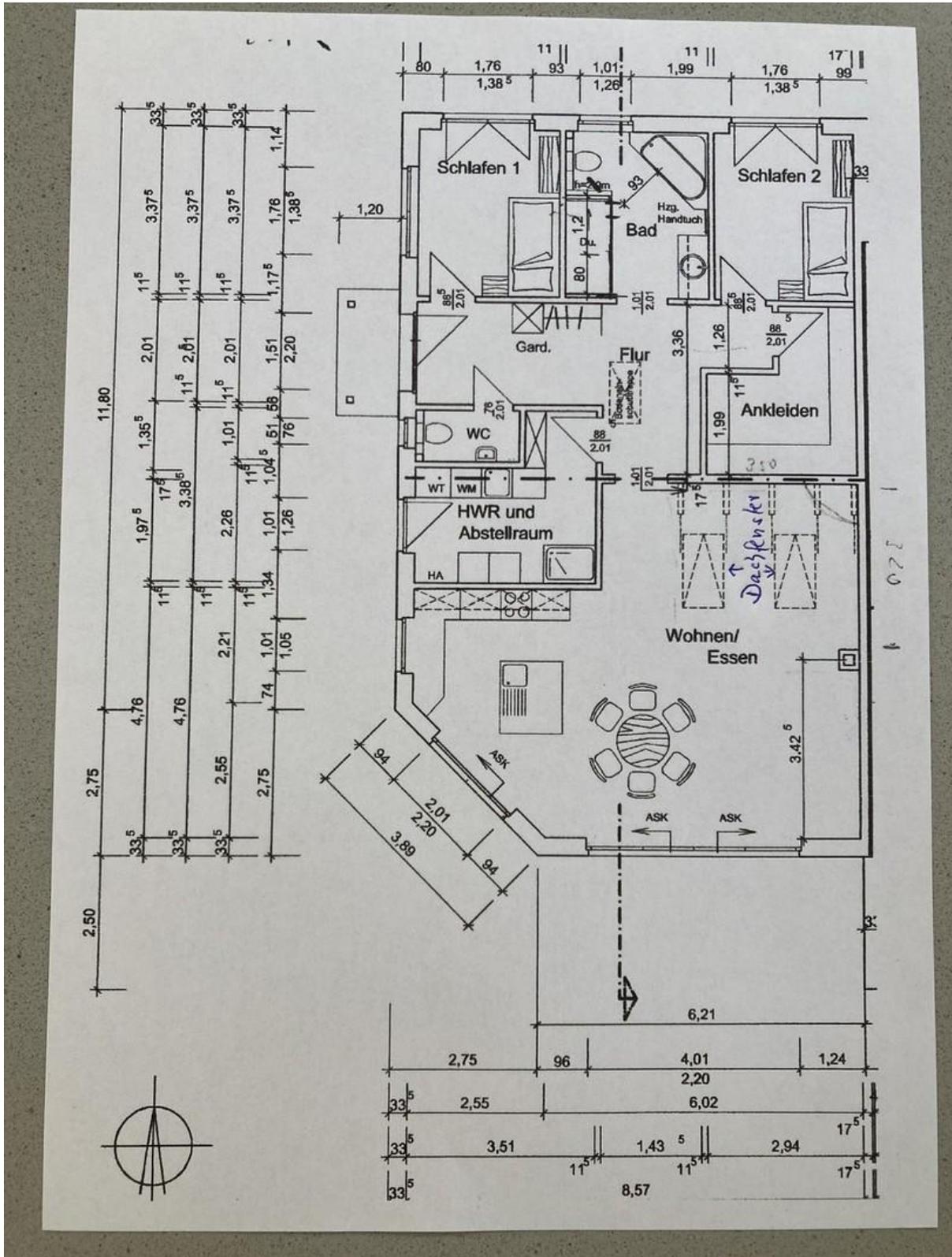


Schuppen außen



Schuppen innen

Exposé - Grundrisse



Grundriss

