



HD ID-01EF25TK

Leipziger Str. 11 - 21423 Winsen (Luhe)

Familienglück WINSEN

Gesamtfläche

ca. 170 m²

Anzahl Zimmer

3 optional 4

Kaufpreis

Stellplätze

449.000 EUR

2

Eckdaten



Lageplan

Dieses charmante und äußerst gepflegte Endreihenhaus in ruhiger Sackgassenlage von Winsen überzeugt durch seine durchdachte Raumaufteilung, zahlreiche Nutzungsmöglichkeiten und besondere Ausstattung – ideal für Familien oder Paare mit Platzbedarf.

Wohnfläche	Zimmer	Grundstücksfläche		
ca. 133 m ²	3-4	ca. 288 qm		
Etagen	Heizung	Kaufpreis		
2	Gas	449.000 EUR		
		exkl. 2,95 % Maklercourtage / MwsT		
Baujahr	Energieklasse	Wakiercourtage / Wiwsi		
1991	- <u>-</u> F	-		

Außenanlagen



Außenansicht v. Garten

Der Außenbereich dieses Endreihenhauses ist ein echtes Highlight – mit durchdachter Gestaltung, liebevoll gepflegter Bepflanzung und hochwertiger Ausstattung. Die großzügige, sonnige Terrasse bietet reichlich Platz für gemütliche Grillabende, gesellige Familienfeiern oder entspannte Geburtstagsrunden im Freien. Eine elektrisch ausfahrbare Markise spendet auf Wunsch Schatten und schafft selbst an heißen Tagen ein angenehmes Ambiente.

Besonders wertvoll: Die gemauerte Grundstücksgrenze schützt nicht nur vor neugierigen Blicken, sondern sorgt auch für eine ruhige, abgeschirmte Atmosphäre. Hier genießen Sie volle Privatsphäre, ohne Störung durch Nachbarn oder Straße. Der grüne Garten mit farbenfrohen Blumenbeeten bietet einen herrlichen Rahmen und lädt zum Entspannen, Spielen oder Gärtnern ein.

Außenanlagen



Außenansicht v. Garten

Der bereits liebevoll angelegte Garten begeistert mit gepflegten Beeten, blühenden Pflanzen und Rasenfläche – ein wahres Paradies für Hobbygärtner und Ruhesuchende. Dank der Ecklage des Hauses genießen Sie hier besonders viel Privatsphäre sowie Sonne bis in die Abendstunden.

Besonders praktisch: Ein separates, abschließbares Gartentor ermöglicht direkten Zugang zur Garage im hinteren Grundstücksbereich. Diese ist mit Starkstrom ausgestattet – ideal für das Laden eines Elektroautos und bietet zudem weiteren Stauraum für Werkzeuge, Fahrräder oder Gartenutensilien.

Nach dem Parken gelangen Sie über den Gartenzugang ohne große Umwege direkt zum Haus, komfortabel und zeitsparend, besonders bei Einkäufen oder schlechtem Wetter.

Raumaufteilung & Highlights



Wohnbeispiel Wohn- und Essbereich

Mit insgesamt 3 Zimmern bietet das Haus viel Platz für individuelles Wohnen. Die Küche ist lichtdurchflutet, bietet ausreichend Raum für eine gemütliche Sitzecke und ist bewusst vom Wohnbereich getrennt – ideal, um Kochgerüche aus dem Wohn-/Esszimmer fernzuhalten und einen entspannten Lebensbereich zu schaffen.

Über den Flur gelangt man in den großzügige Wohn- und Essbereich, der mit seinen bodentiefen Fenstern und den Terrassentüren, alle mit praktischen Fliegengittern ausgestattet, den Blick in den liebevoll angelegten Garten ermöglicht. Die sonnige Terrasse mit elektrischer Markise lädt zum Entspannen und Genießen ein, Entspannung mit Sonne satt! Selbst an heißen Sommertagen bleibt das Haus angenehm kühl, dank der vollständig abdunkelnden Rollläden.

Besonderheit: Im Obergeschoss wurden zwei separate Zimmer zu einem großzügigen Zimmer zusammengelegt. Bei Bedarf kann die ursprüngliche Aufteilung mit wenig Aufwand durch das Einziehen einer Trockenbauwand wiederhergestellt werden, sodass ein zusätzliches Zimmer zur Verfügung steht.

Raumaufteilung & Highlights



Wohnbeispiel Wohnzimmer

Wärme & Wohlfühlen:

Für angenehme Temperaturen sorgt eine Kombination aus moderner Fußbodenheizung und klassischen Heizkörpern. Besonders komfortabel: Der Badbereich ist mit einem Handtuchheizkörper ausgestattet. Alles befindet sich in einem sehr gepflegten Zustand. Die Gasheizung wurde im Dezember 2023 vollständig erneuert und entspricht nun dem aktuellen Stand der Brennwerttechnik.

Keller, Sauna & Mehr:

Der voll ausgebaute, großzügige Keller bietet weit mehr als nur Abstellfläche: Hier finden Sie eine Sauna sowie Räume für Fitness, Hobbys oder sogar zusätzliche Wohnnutzung – ein echtes Raumwunder!

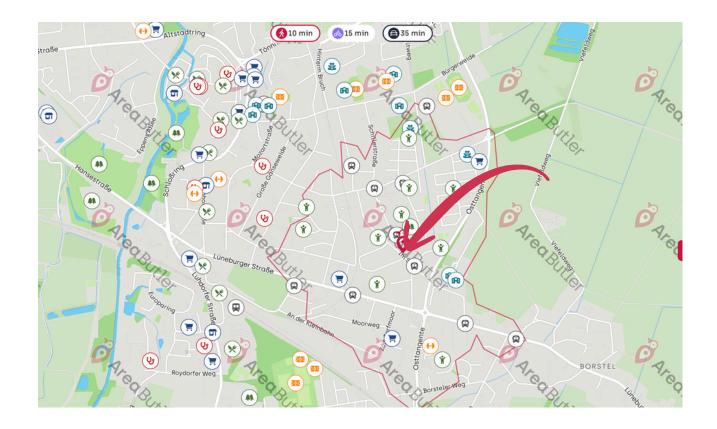
Dachboden & Stauraum:

Über eine praktische Dachluke gelangen Sie in den trockenen Dachboden – ideal als zusätzlicher Stauraum.

Obergeschoss mit Komfort:

Im Obergeschoss befinden sich zwei großzügige Schlafzimmer, ein separates Ankleidezimmer sowie ein großes Tageslichtbad mit Badewanne. Einbauschränke sorgen für zusätzlichen Stauraum und Ordnung.

Lagebeschreibung



Lageplan

Ihr Traumhaus liegt in der Leipziger Straße in Winsen (Luhe), in zentraler und zugleich ruhiger Stadtlage. Von hier aus erreichen Sie in wenigen Minuten alle wichtigen Einrichtungen des täglichen Bedarfs.

Fußläufig in ca. 10 Minuten erreichbar:

- Die charmante Altstadt mit Geschäften, Cafés und Restaurants
- Das historische Schloss Winsen sowie der Marstall mit Bibliothek und Museum
- Die St.-Marien-Kirche und weitere sehenswerte Gebäude
- Einkaufsmöglichkeiten, Ärzte und Schulen sowie Kindergärten

Mit dem Auto in ca. 15 Minuten erreichbar:

- Die weitläufigen Luhegärten, ein beliebtes Ausflugsziel mit Spiel- und Erholungsflächen
- Mehrere Naturschutzgebiete wie die Ilmenau-Luhe-Niederung oder der Rethmoorsee ideal für Spaziergänge und Radtouren
- Diverse Freizeitangebote in der Region, darunter Rad- und Wanderwege sowie Möglichkeiten für Wassersport auf der Luhe

Dank der sehr guten Autobahnanbindung sind Hamburg (ca. 30 km) und Lüneburg (ca. 20 km) schnell erreichbar.



Garten



Terrasse



Eingangsgbereich



Küche



Wohnbeispiel Kinderzimmer



Wohnbeispiel Schlafzimmer



Badezimmer



Wohnbeispiel Badezimmer

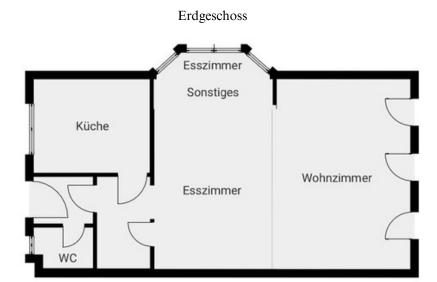
Spa & Wellness



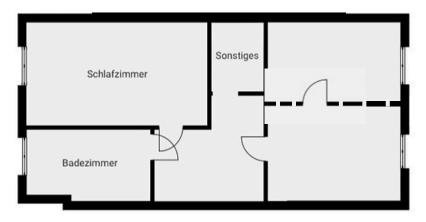
Die hauseigene finnische Sauna bringt ein Stück skandinavisches Wohlgefühl in die eigenen vier Wände. Umgeben vom warmen Duft des Holzes, dem Knistern der Steine und der wohltuenden Hitze lässt es sich wunderbar entspannen. Eine direkt angrenzende Dusche sorgt anschließend für die perfekte Abkühlung – so wird jeder Saunagang zum kleinen Wellness-Erlebnis. Der Saunabereich ist vollständig gefliest und dadurch besonders pflegeleicht.

Auch der Keller überzeugt: Er ist beheizt, verfügt über Fenster, Stromanschluss sowie einen modernen Vinylboden und wurde wohnähnlich ausgebaut. Zusätzlich steht ein praktischer Waschraum zur Verfügung (siehe Fotos).

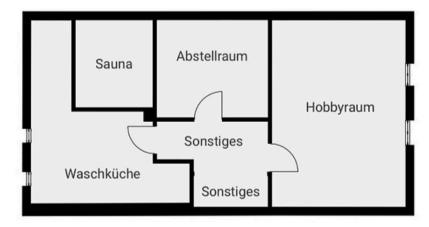
Grundrisse



Obergeschoss



Kellergeschoss



ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

NI-2024-005364379

gemäß den §§ 79 ff. Gebäudeenergiegesetz (GEG) vom 1 16. Oktober 2023

09.10.2034

Gültig bis:

Registriernummer:

Gebäude		Total		13.23		
Gebäudetyp	einseitig angebautes Gebäude					
Adresse	Leipziger Str. 11 21423 Winsen/Luhe			pziger Str. 11		
Gebäudeteil ²	Ganzes Gebäude			A DOMESTIC OF THE PARTY OF		
Baujahr Gebäude 3	1991					
Baujahr Wärmeerzeuger 3, 4	2023			1 11		
Anzahl der Wohnungen	1					
Gebäudenutzfläche (A _u)	120,0 m² ⋈ nach § 82 GEG aus der Wohnfläche ermittelt					
Wesentliche Energieträger für Heizung 3	Erdgas LL					
Wesentliche Energieträger für Warmwass	. Erdgas LL					
Erneuerbare Energien ³	Art:		Verwendung:			
Art der Lüftung ³				☐ Lüftungsanlage mit Wärmerückgewinnung ☐ Lüftungsanlage ohne Wärmerückgewinnung		
Art der Kühlung ³	✓ Passive Kühlung ☐ Gelieferte Kälte			☐ Kühlung aus Strom ☐ Kühlung aus Wärme		
Inspektionspflichtige Klimaanlagen 5	Anzahl: 0 Nächstes Fälligkeitsdatum der Inspektio					

Hinweise zu den Angaben über die energetische Qualität des Gebäudes

X Vermietung / Verkauf

□ Neubau

Die energetische Qualität eines Gebäudes kann durch die Berechnung des Energiebedarfs unter Annahme von standardisierten Randbedingungen oder durch die Auswertung des Energleverbrauchs ermittelt werden. Als Bezugsfläche dient die energetische Gebäudenutzfläche nach dem GEG, die sich in der Regel von den allgemeinen Wohnflächenangaben unterscheidet. Die angegebenen Vergleichswerte sollen überschlägige Vergleiche ermöglichen (Erfäuterungen - siehe Seite 5). Teil des Energieausweises sind die Modernisierungsempfehlungen (Seite 4).

- ☐ Der Energieausweis wurde auf der Grundlage von Berechnungen des Energiebedarfs erstellt (Energiebedarfsausweis). Die Ergebnisse sind auf Seite 2 dargestellt. Zusätzliche Informationen zum Verbrauch sind freiwillig.
- X Der Energieausweis wurde auf der Grundlage von Auswertungen des Energleverbrauchs erstellt (Energieverbrauchsausweis). Die Ergebnisse sind auf Seite 3 dargestellt.

Datenerhebung Bedarf/Verbrauch durch

Anlass der Ausstellung des

Energieausweises

X Eigentümer

Aussteller

☐ Modernisierung

(Anderung / Erweiterung)

Dem Energieausweis sind zusätzliche Informationen zur energetischen Qualität beigefügt (freiwillige Angabe).

Hinweise zur Verwendung des Energieausweises

Energieausweise dienen ausschließlich der Information. Die Angaben im Energieausweis beziehen sich auf das gesamte Gebäude oder den oben bezeichneten Gebäudeteil. Der Energieausweis ist lediglich dafür gedacht, einen überschlägigen Vergleich von Gebäuden zu ermöglichen.

Aussteller (mit Anschrift und Berufsbezeichn

Ole Wolf Energieberater H.F.Hartmann Str. 21 21357 Bardowick

gesetzes zum GEG

Unterschrift des Ausstellers

□ Sonstiges (freiwillig)

10 10 2024 Ausstellungsdatum

Datum des angewendeten GEG, gegebenenfalls des anur im Falle des § 79 Absatz 2 Satz 2 GEG einzutragen

Mehrfachangaben möglich bei Wärmenetzen Baujahr der Übergabestation

Klimaanlagen oder kombinierte Lüftungs- und Klimaanlagen im Sinne des § 74 GEG



Schön, dass Sei sich für das Objekt in der Leipziger Straße in Winsen (Luhe) und für unsere Dienstleistung interessieren.

Der Maklervertrag mit uns oder unserem Beauftragten wird durch die Bestätigung der Beauftragung unserer Maklertätigkeit in Textform, unterzeichnet durch den Objektnachweis, wirksam.

Wir freuen uns auf Ihre Kontaktaufnahme und stehen jederzeit für Rückfragen und Besichtigungstermine zur Verfügung.

Bitte beachten Sie, dass alle Angaben vorbehaltlich von Irrtümern und Fehlern zu verstehen sind. Wir freuen uns darauf, mit Ihnen zusammenzuarbeiten und Ihnen bei der Suche nach Ihrem Traumobjekt mit unserem Know-How und unserer Expertise zur Seite zu stehen.

UNSER SERVICE

VERKAUF & VERMIETUNG VON IMMOBILIEN ALLER ASSETKLASSEN

WIR BIETEN EIN NETZWERK VON ARCHITEKTEN HANDWERKERN NOTAREN FINANZBERATERN





HDIV Klatt & Kollegen GbR

Ihre Ansprechpartner: Josephine & Thomas Klatt Am Langberg 9, 21033 Hamburg

Mobil: 0152 272 10 557 & 01777164905