

Familienraum! Reihenhaus mit schönem Garten!



Kommen Sie nach Hause! *** 21423 Winsen (Luhe)

ALLERT IMMOBILIEN

INHALT

Daten im Überblick.....	3
Beschreibung & Ausstattung	4
Überblick.....	8
Lage/Flurkarte	9
Kleine Impressionen.....	10
Grundriss.....	12
Kontaktdaten.....	15



DATEN IM ÜBERBLICK

Objektnummer	Wins2142320
Objektart	Reihenhaus
Objekttyp	Mittelreihenhaus
Wohnfläche gesamt	ca. 100 m ²
Etagen	drei Etagen zzgl. Keller
Eigentümergeinschaft	keine
Baujahr	1964
Grundstücksgröße gesamt	ca. 165 m ²
Schlafzimmer	4
Zimmeranzahl gesamt	5
Terrasse und Garten	ja

Einbauküche	vorhanden
Energieausweis	Bedarfsausweis
Energieeffizienzklasse	H
Energieausweis	Bedarf 293,9 kWh/(m ² *a)
Wesentlicher Energieträger	Gas
Stellplatz PKW	nein
Gäste WC	ja
Verfügbar ab	nach Vereinbarung
Provision	keine Courtage für den Käufer
Ihre Ansprechpartnerin	Frau Daniela Allert

Kaufpreis

€ 230.000,--

BESCHREIBUNG & AUSSTATTUNG

Das ca. 1964 erbaute Mittelreihenhaus wurde in solider und massiver Bauweise auf einem ca. 165 qm großen Grundstück errichtet und ist voll unterkellert. Die schönen Westgrundstücke der hier erbauten Reihenhäuser sind real geteilt. Das Gebäude nebst Außenanlage präsentiert sich sehr gepflegt und ansprechend. Das Reihenhaus ist als zweites Haus in einer Reihe von vier Häusern erbaut worden und befindet sich nicht direkt an der Straße. Eine Garage oder ein Stellplatz gehören nicht zu dem Haus, Parkmöglichkeiten sind jedoch an der verkehrsberuhigten Wohnstraße ausreichend vorzufinden.

Die Wohnfläche dieses Einfamilienhauses beträgt ca. 98 qm zzgl. der anteiligen Terrasse und verteilt sich auf drei Etagen. Der sich hinter dem Haus befindliche Garten ist optimal in den Westen ausgerichtet und verspricht sonnige Stunden im Sommer. Mit einem hochwertigen Gartenhaus am Grundstücksende finden Fahrräder und Gartengeräte ihren Platz. Die Holzfenster des Hauses sind doppelisoliert verglast und überwiegend aus dem Jahr 1982. Die Gasheizung aus 1991 im Keller ist funktionstüchtig und wurde in regelmäßigen Abständen gewartet und durch den Schornsteinfeger geprüft. Die Elektrik des Hauses ist nicht mehr zeitgemäß.



Treten Sie ein!

Im Erdgeschoss befindet sich ein Gäste-WC, eine Küche, der Wohn-/Essbereich mit Zugang zur Terrasse und zum Garten, sowie das Treppenhaus in den Keller und in das Obergeschoss. Das Gäste-WC, der Windfang und auch die Küche wurden vor ca. 8 Jahren renoviert. Im Gäste-WC sind moderne Fliesen und weiße Sanitärobjekte verbaut worden. Zudem verfügt es über Tageslicht. Die Küche ist mit einer Einbauküche in gemütlicher Holzoptik ausgestattet und bietet mit den Unter- und Oberschränken reichlich Stauraum. Weiter verfügt Sie über sämtliche Geräte des täglichen Bedarfs und über eine eingebaute Mikrowelle. Als Bodenbelag wurde ein moderner und hochwertiger Design Floor gewählt. Ein kleiner Esstisch findet hier ebenfalls seinen Platz. Der Windfang ist ebenfalls im Zuge der Renovierung geschmackvoll gefliest worden. Der Wohn- und Essbereich ist mit einem hellem Teppichboden älteren Datums ausgelegt und verfügt über eine schöne Größe. Optisch ist der Essbereich charmant vom Wohnbereich abgeteilt. So sind die Wohnzimmermöbel und auch der Esstisch gut zu plazieren. Eine große Fensterfront zum Garten sorgt für eine ausreichende Belichtung des Zimmers und ermöglicht den Zutritt auf die großzügige Terrasse. Von hier gelangt man über ein paar Stufen in den Garten. Ein praktisches und neuwertiges Gartenhaus befindet sich am Ende des Grundstücks.



Essbereich und gemütliche Küche



Lichtdurchflutetes Wohnzimmer

ALLERT IMMOBILIEN

Über die Holztreppe wird das erste Obergeschoss betreten. Klassisch für Reihenhäuser sind hier zwei Zimmer und mittig ein Badezimmer zu finden. Das Masterschlafzimmer hat eine schöne Raumgröße mit ca. 17 qm und bietet zudem reichlich Platz um Kleiderschränke zu stellen. Als Bodenbelag ist hier ebenfalls ein Teppich gewählt worden. Das zweite Zimmer auf dieser Etage mit ca. 10 qm verfügt über einen praktischen Einbauschränk und ist z.B. als Kinder- oder als Homeofficezimmer zu nutzen. Das Badezimmer befindet sich zwischen beiden Räumen und ist somit innenliegend. Die Fliesen sind optisch zeitlos, jedoch schon älteren Datums. Das Badezimmer hat eine angemessene Größe für ein WC, eine Dusche und ein Waschbecken, die hier in hellem Grau vorzufinden sind.

Über die Holztreppe geht es weiter in das Dachgeschoss. Hier sind zwei weitere Zimmer mit gemütlichen Dachschrägen und teilweise mit Einbauschränken zu finden. Die Dachfenster sind älteren Datums und müssten ausgewechselt werden. Über einen keinen Flur können die beiden Zimmer betreten werden. Sie sind ebenfalls mit Teppichboden ausgestattet und bieten sich als Kinderzimmer an. Eine kleine Dachluke vom Flur aus führt auf den Dachboden. Die Zwischendecke wurde nachträglich gedämmt, das Dach selbst ist ein Kaltdach mit Dachpfannen aus dem Baujahr.

Das Haus ist voll unterkellert. Im Keller befindet sich die Heizung, die Werkstatt und der Waschkeller mit Außenzugang zum Garten, sowie reichlich Platz für Vorräte etc.. Der Keller macht einen guten Eindruck. An der rechten Ecke auf der Westseite des Hauses tritt eine leichte Feuchtigkeit auf.



Kinderzimmer im Dachgeschoss



Kinderzimmer im Dachgeschoss

Das Grundstück ist real geteilt. Dies bedeutet, es gibt keine Eigentümergemeinschaft. Der Garten ist zur einen Seite offen gestaltet und zur anderen Seite mit einer Hecke abgetrennt.

Das Grundstück kann ebenfalls über einen Fußweg betreten und verlassen werden.

Glasfaser wurde bereits am Haus angeschlossen.



Garten hinter dem Haus

ALLERT IMMOBILIEN

ÜBERBLICK

- sehr begehrte und urbane Lage in Winsen
- verkehrsberuhigte Zone
- Baujahr 1964
- Grundstück mit ca. 165 qm
- Wohnfläche ca. 100 qm
- vier Schlafzimmer
- schöner Grundriss für eine Familie
- Terrasse und schöner Westgarten - voll unterkellert
- Gasheizung aus 1991
- Glasfaser
- voll unterkellert



LAGE

Das Mittelreihenhaus befindet sich in einer Wohngegend in Winsen (Luhe) in einer verkehrsberuhigten 30er Zone. Der Winsener Stadtkern ist fußläufig in ca. 10 Gehminuten zu erreichen. Einkaufsmöglichkeiten, Ärzte, Schulen und Kindergärten sind ebenfalls in der direkten Umgebung vorhanden. Das Umfeld ist gesäumt von Reihenhausanlagen und einigen Mehrfamilienhäusern.





Gäste-WC mit Fenster im Erdgeschoss

KLEINE IMPRESSIONEN



Wohnzimmer mit großen Fenstern und Terrassenzugang



Esszimmer am Wohnbereich angrenzend

KLEINE IMPRESSIONEN



Helles Kinderzimmer mit Einbauschränken



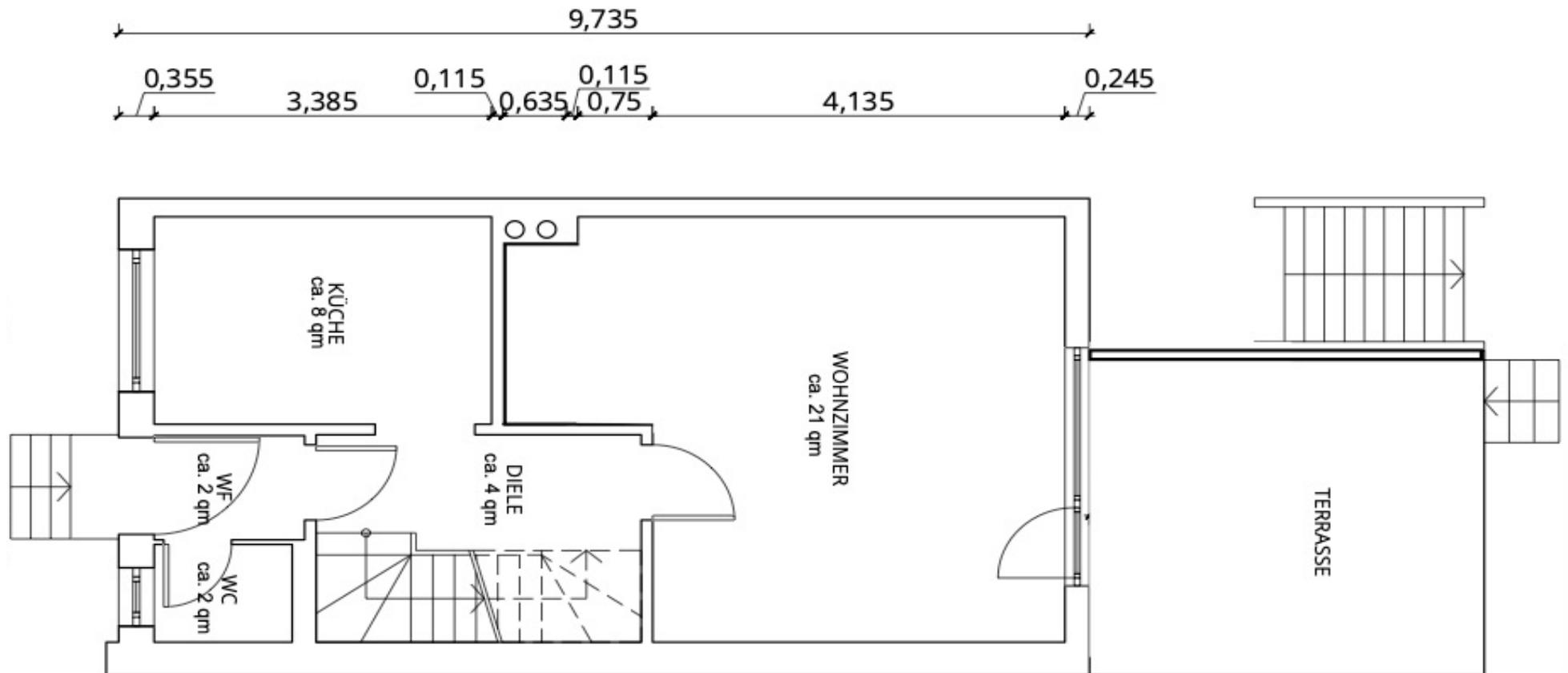
Gemütliches Kinderzimmer im Dachgeschoss



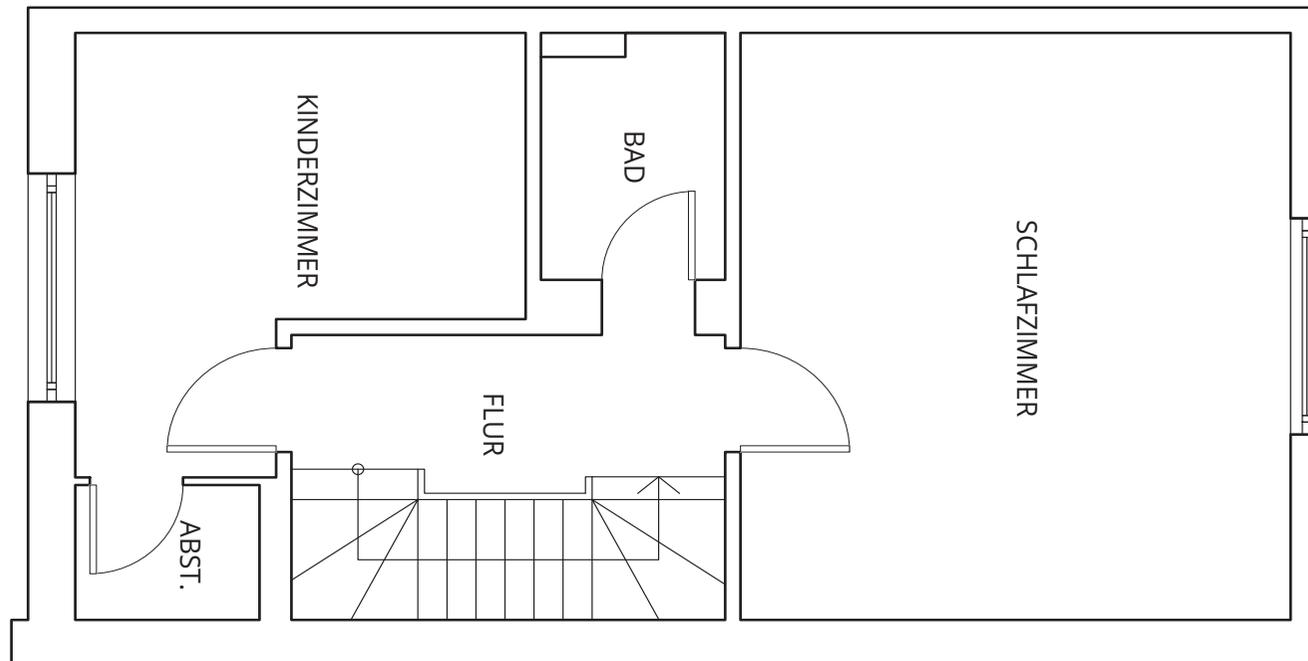
Badezimmer im Obergeschoss

ALLERT IMMOBILIEN

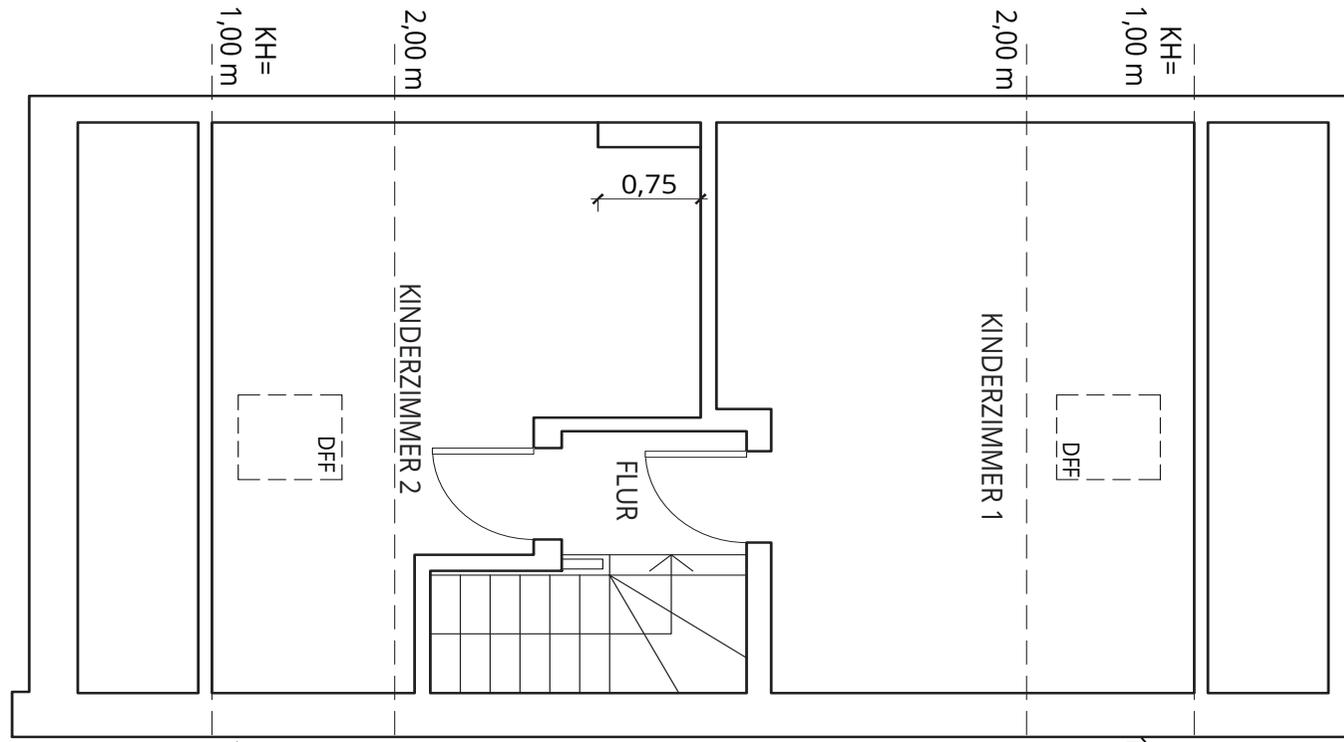
GRUNDRISS ERDGESCHOSS



Dieser Grundriss ist nicht maßstabsgerecht



Dieser Grundriss ist nicht maßstabsgerecht



Dieser Grundriss ist nicht maßstabsgerecht



IHRE ANSPRECHPARTNERIN

Frau Daniela Allert

Sandhöfen 19
21423 Winsen

+49 160 8310816

info@allert-immobilien.de