

# Exposé

## Einfamilienhaus in Winsen

### Modernes Friesenhaus in Winsen/Aller



Objekt-Nr. OM-246842

**Einfamilienhaus**

Verkauf: **509.000 €**

29308 Winsen  
Niedersachsen  
Deutschland

Baujahr	2005	Zustand	gepflegt
Grundstücksfläche	927,00 m <sup>2</sup>	Schlafzimmer	4
Etagen	2	Badezimmer	3
Zimmer	5,00	Garagen	1
Wohnfläche	180,00 m <sup>2</sup>	Carports	1
Energieträger	Gas	Stellplätze	3
Übernahme	Nach Vereinbarung	Heizung	Zentralheizung

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Das ansprechende, massiv gebaute Einfamilienhaus verfügt über eine ca. 180 qm große Wohnfläche plus ausgebautem Dachgeschoss. Das Hinterland ist unverbaubar.

Im EG befinden sich: Der großzügige Flurbereich, das Wohnzimmer mit offener Küche, Schlafzimmer, Bad mit Wanne, WC und Bidet sowie das Gästebad mit WC und Dusche, ein Hauswirtschaftsraum mit Nebenausgang.

Im OG befinden sich: 3 Schlafzimmer, ein großes Bad mit Wanne und Dusche, Doppelwaschbecken, WC und Bidet sowie ein offener Treppenaufgang mit großzügigem Flur und Empore, der ins ausgebaute Dachgeschoss führt.

Eine breite Einfahrt neben dem Haus mit mehreren Einstellplätzen führt zur Garage und Carport mit abschließbarem Geräteraum.

Von der überdachten und z.T. verglasten Terrasse geht es in den Garten mit Beregnungsanlage und Rasenroboter. Eine 2. Terrasse befindet sich im hinteren Teil des Gartens.

Im ausgebauten Dachgeschoss befinden sich zwei Veluxfenster sowie Fenster im Dachgiebel, die Giebelabseiten wurden zu Abstellflächen ausgebaut.

## Ausstattung

Haus und Garage sind verklinkert,

Grundstück rundherum eingezäunt,

elektrisches Garagentor, Beregnungsanlage, Fliesen, Laminat, Sprossenfenster, Kaminanschluss,

teilweise Fußbodenheizung, Gegensprechanlage mit Türöffner, Terrasse teilweise verglast und überdacht, Rolläden (teilweise elektrisch),

Gasheizung (Leichtgas) mit Brennwerttechnik, ca. 150 l Warmwasserspeicher.

Glasfaseranschluss.

Investitionen:

Beregnungsanlage und neuer Zaun 2020,

neue Gartenanlage und Rasenroboter 2021,

### **Fußboden:**

Laminat, Fliesen

### **Weitere Ausstattung:**

Terrasse, Garten, Vollbad, Duschbad, Einbauküche, Gäste-WC

## Sonstiges

Energieausweis liegt vor, niedriger Energieverbrauch durch gute Wärmedämmung.

Winsen /Aller gehört zu den beliebtesten Wohngebieten im Landkreis Celle. Der MTV-Fichte mit seinem breitgefächerten Sportangebot, das Fitnesscenter body-fit, der Reitverein Allertal, das Hallen- und Freibad, der Tennisverein Winsen sowie der Rudersport auf der Aller bereichern das Leben in unserem schönen Winsen /Aller.

Provisionsfrei.

## Lage

Das Objekt befindet sich in Winsen/Aller Winsen (Aller) im Landkreis Celle in Niedersachsen. Es liegt in einer waldnahen, sehr gepflegten und ruhigen Lage. Winsen hat ca. 13.300 Einwohner. Busverkehr nach Celle regelmäßig

In Winsen befinden sich Geschäfte des täglichen Bedarfs, Restaurants, Eiscafes, Cafes sowie Grund-, Haupt-, Oberschule mit Gymnasialzweig und Kindergärten, Ärzte und Apotheken. Das Ortszentrum erreichen Sie zu Fuß in ca. 20 Minuten.

**Infrastruktur:**

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

# Exposé - Energieausweis

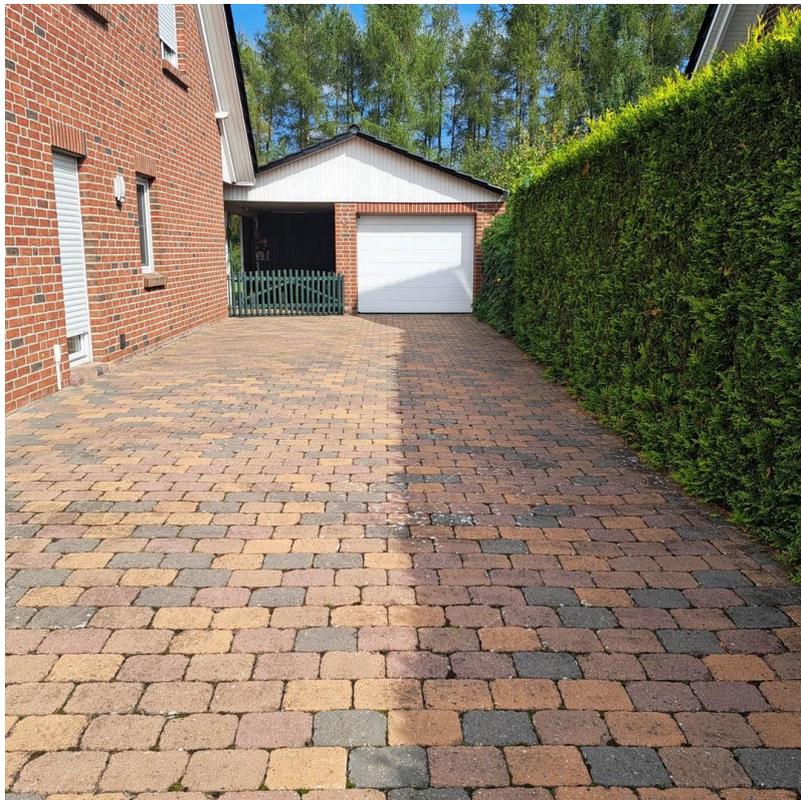
Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	106,40 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Energieeffizienzklasse	D

## Exposé - Galerie



Rückansicht

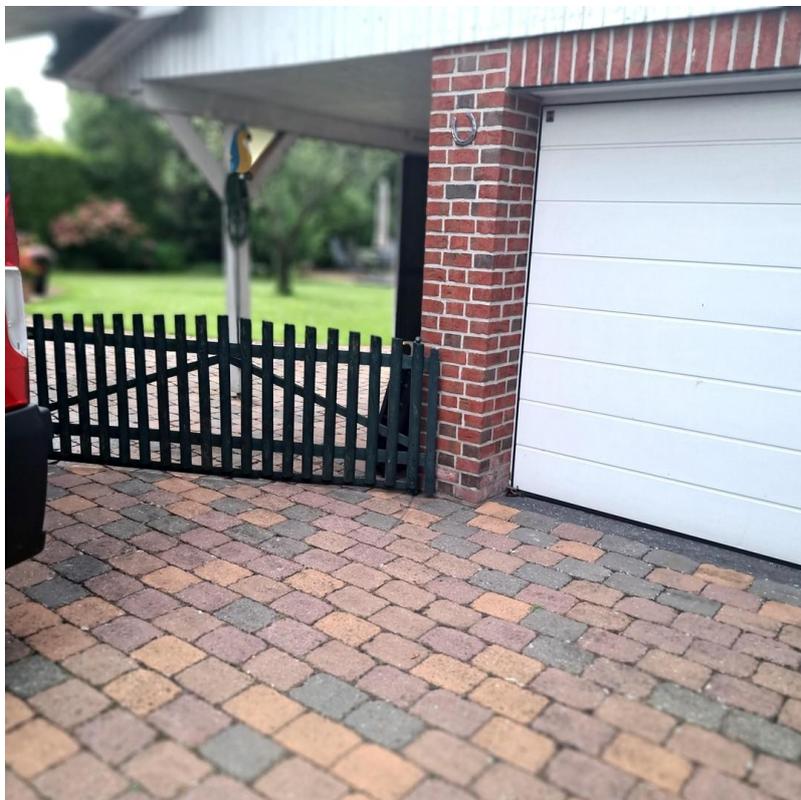
# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



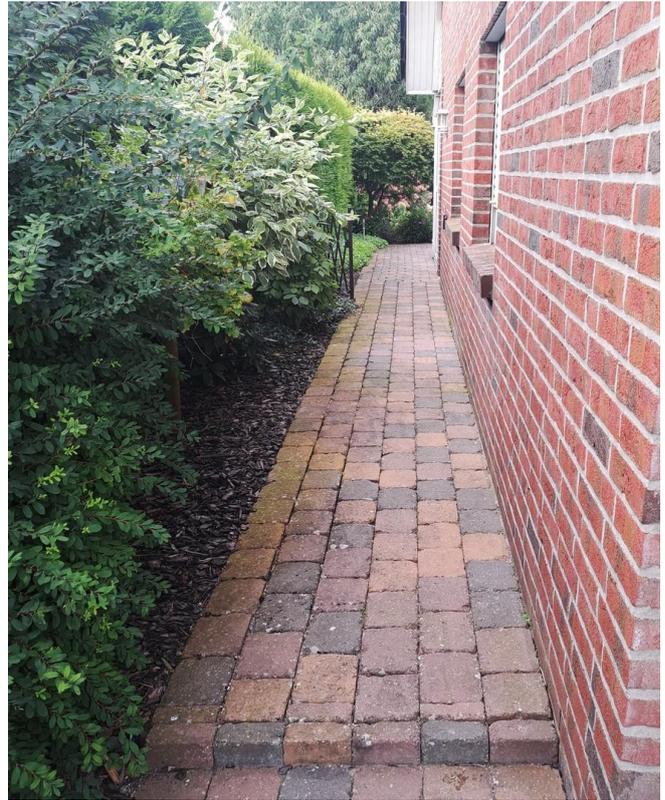
Einfahrt Garage/Carport



# Exposé - Galerie



Vorgarten/Hauseingang



Seitlicher Hausgang



Garten

# Exposé - Galerie



Garten mit 2. Terrasse Sommer



Garten im Sommer

# Exposé - Galerie



Straßenansicht



Ausblick

# Exposé - Galerie



Wohnzimmer/Essecke



Wohnzimmer

# Exposé - Galerie



Küche



Küche

# Exposé - Galerie



Bad EG



Gäste WC

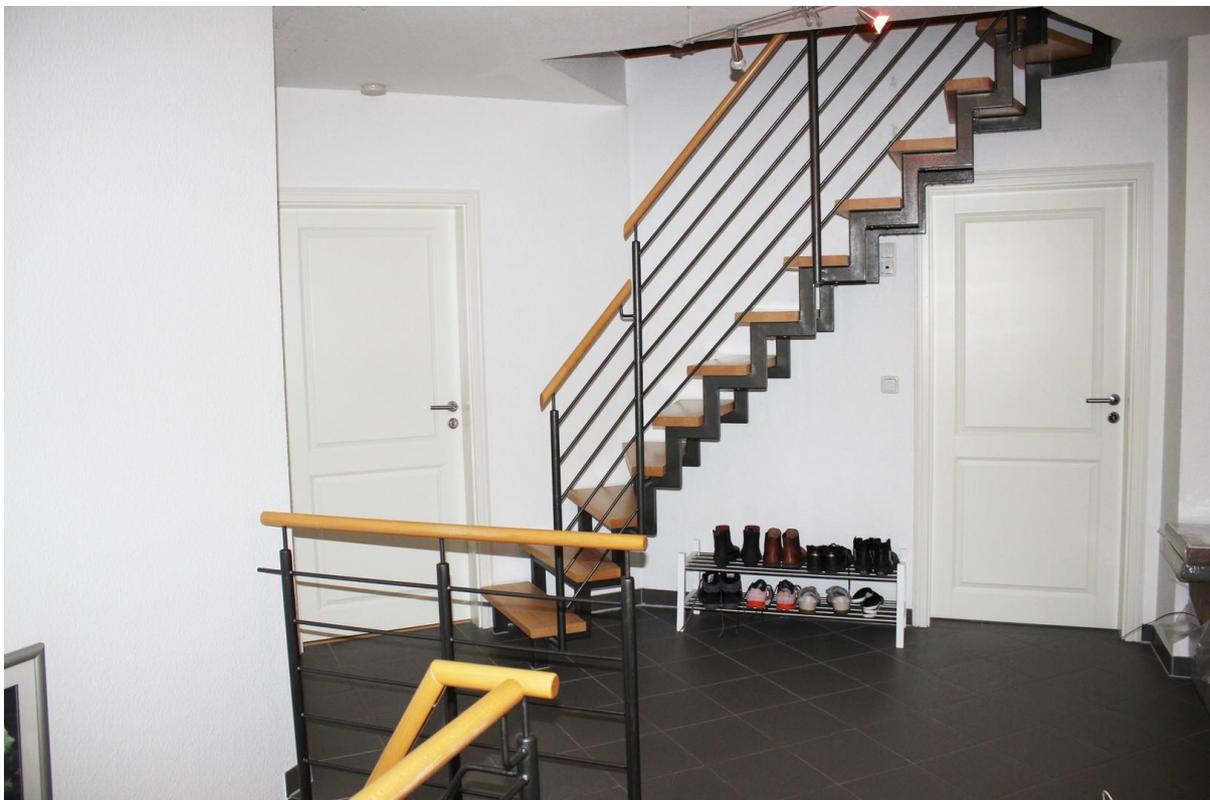
# Exposé - Galerie



Flur EG



Flur OG



Flur OG mit Aufgang

# Exposé - Galerie



Bad OG



Bad OG

# Exposé - Galerie



Dachgeschoss



Dachgeschoss

