

# Exposé

## Wohnung in Winsen (Luhe)

### Provisionsfreie 3-Zimmer Wohnung zentral in Winsen (Luhe)



Objekt-Nr. **OM-323687**

#### Wohnung

Verkauf: **259.000 €**

Ansprechpartner:  
Laura Krüger

21423 Winsen (Luhe)  
Niedersachsen  
Deutschland

Baujahr	1900	Zustand	renoviert
Zimmer	3,00	Schlafzimmer	2
Wohnfläche	78,00 m <sup>2</sup>	Badezimmer	1
Energieträger	Gas	Etage	1. OG
Hausgeld mtl.	214 €	Carports	1
Übernahme	Nach Vereinbarung	Heizung	Etagenheizung

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Zum Verkauf steht diese moderne und renovierte 3 – Zimmerwohnung (für 269.000€ VB) mit insgesamt 78 m<sup>2</sup> Wohnfläche in einem gepflegten herrschaftlichen Mehrfamilienhaus, welches 1900 im Villenstil errichtet und im Jahr 2000 kernsaniert wurde. Die Wohnung befindet sich in äußerst zentraler Wohnlage von Winsen (Luhe).

In die Wohnung, die sich im ersten Obergeschoss befindet, gelangen Sie durch einen zwei-Parteien Flur.

Die Wohnung ist aufgeteilt in zwei großzügige Schlafzimmer, einem hellen großen Wohn- und Esszimmer mit einer hochwertigen ausgestatteten Einbauküche von 2022 und Zugang zum ca. 6 m<sup>2</sup> großen Süd- West Balkon, einem Vollbad mit Dusche und Badewanne und einem Abstellraum. Ein Großteil der Räume wurde renoviert und neuer Vinylboden wurde verlegt.

Beheizt ist das Gebäude über eine Gasheizung aus dem Baujahr 2000, die Wohnung ist zudem ausgestattet mit zweifach isoliert verglasten Holzfenstern, ebenfalls aus dem Baujahr 2000. Ein Energieausweis ist vorhanden und kann bei Besichtigung vorgelegt werden.

Zu der Wohnung gehört ein Carport-Stellplatz mit ausreichend Abstellfläche im dazugehörigen Schuppen im Hinterhof und Zugang zum Gemeinschaftsgarten.

## Ausstattung

Ausstattungshighlights:

- Bad mit Wanne und Dusche
- Balkon, Gemeinschaftsgarten
- Einbauküche, offene Küche, Speisekammer
- Böden: Vinylboden (2022) Fliesenboden, Laminatboden
- Weitere Räume: Abstellraum
- Anschlüsse: DSL-Anschluss, Kabelanschluss
- Haustiere erlaubt
- Gasheizung
- Energieeffizienzklasse B (Endenergieverbrauch 73,0 kWh/(m<sup>2</sup>•a)

### **Fußboden:**

Laminat, Fliesen, Vinyl / PVC

### **Weitere Ausstattung:**

Balkon, Vollbad, Einbauküche

## Lage

Winsen (Luhe) befindet sich Süd – östlich vom Hamburger Stadtzentrum und vereint die beiden wichtigsten Punkte, eine zentrale Lage und einen ruhigen und von Grünen umgebenen Wohnort.

Von der Wohnung erreichen Sie die wichtigsten Nahversorgungspunkte innerhalb von wenigen Geh-/Fahrminuten.

Supermarkt, Discounter: 5 Gehminuten

Krankenhaus: 4 Fahrminuten

Apotheke: 6 Gehminuten

Bushaltestelle: 1 Gehminute

Bahnhof Winsen (Luhe): 10 Gehminuten

Grundschule, weiterführende Schulen: 10 Gehminuten

Kindergarten: 10 Gehminuten

Drogerie: 3 Fahrminuten

Fitnessstudio: 4 Fahrminuten

Ärzte: 5 Fahrminuten / 15 Gehminuten

Autobahnanschluss A39: 4 Fahrminuten

**Infrastruktur:**

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

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	bis 30. April 2014
Energieverbrauchskennwert	73,00 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Warmwasser enthalten	Ja



## Exposé - Galerie



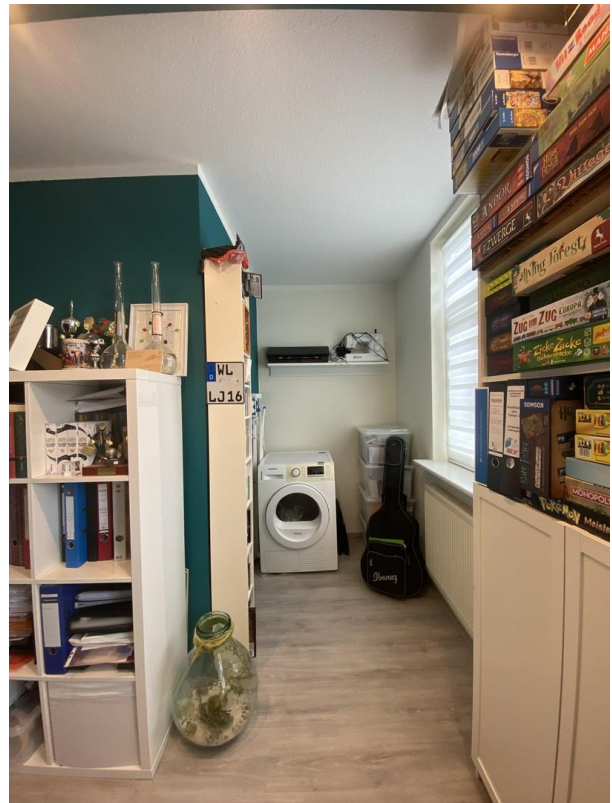
# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Grundrisse

## Grundriss

