

Winsen

# Modernes Reihenmittelhaus in familienfreundlicher Lage

Objektnummer: 24105034



[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)

KAUFPREIS: 445.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 144,99 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 5 • GRUNDSTÜCK: 168 m<sup>2</sup>

Objektnummer: 24105034 - 21423 Winsen

- Auf einen Blick
- Die Immobilie
- Auf einen Blick: Energiedaten
- Grundrisse
- Ein erster Eindruck
- Ausstattung und Details
- Alles zum Standort
- Weitere Informationen
- Ansprechpartner

Objektnummer: 24105034 - 21423 Winsen

## Auf einen Blick

Objektnummer	24105034
Wohnfläche	ca. 144,99 m <sup>2</sup>
Dachform	Pulldach
Zimmer	5
Schlafzimmer	4
Badezimmer	1
Baujahr	2017
Stellplatz	1 x Freiplatz

Kaufpreis	445.000 EUR
Haus	Reihenmittel
Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Bauweise	Massiv
Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Garten/-mitbenutzung, Einbauküche, Balkon

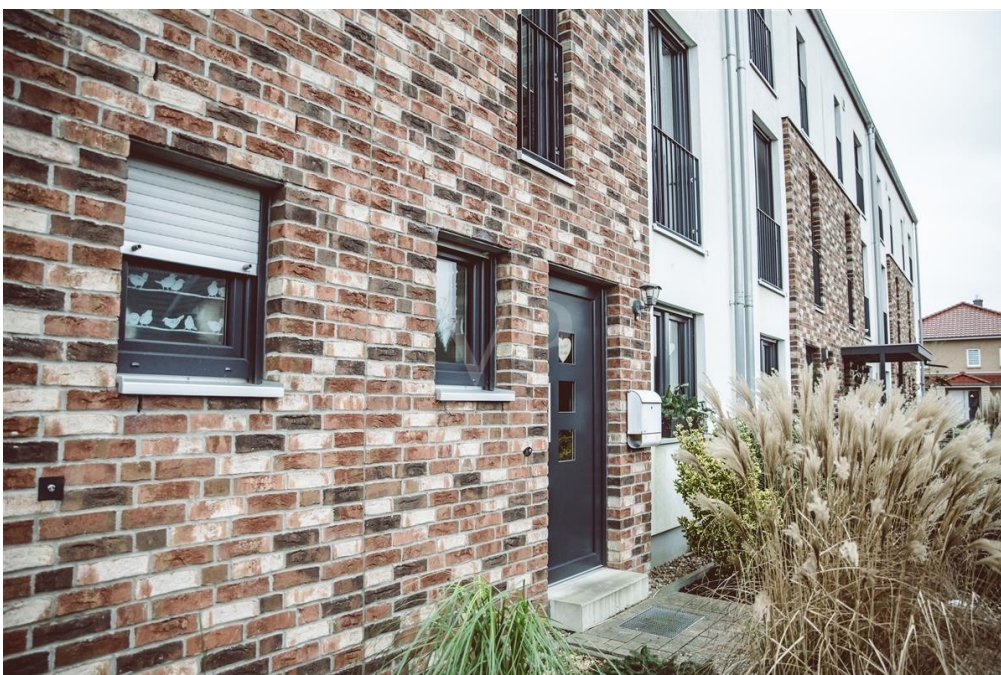
Objektnummer: 24105034 - 21423 Winsen

## Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Fußbodenheizung	Energieausweis	BEDARF
Wesentlicher Energieträger	Gas	Endenergiebedarf	23.60 kWh/m <sup>2</sup> a
Energieausweis gültig bis	06.04.2026	Energie- Effizienzklasse	A+
Befuerung	Gas	Baujahr laut Energieausweis	2016

Objektnummer: 24105034 - 21423 Winsen

## Die Immobilie



Objektnummer: 24105034 - 21423 Winsen

## Die Immobilie



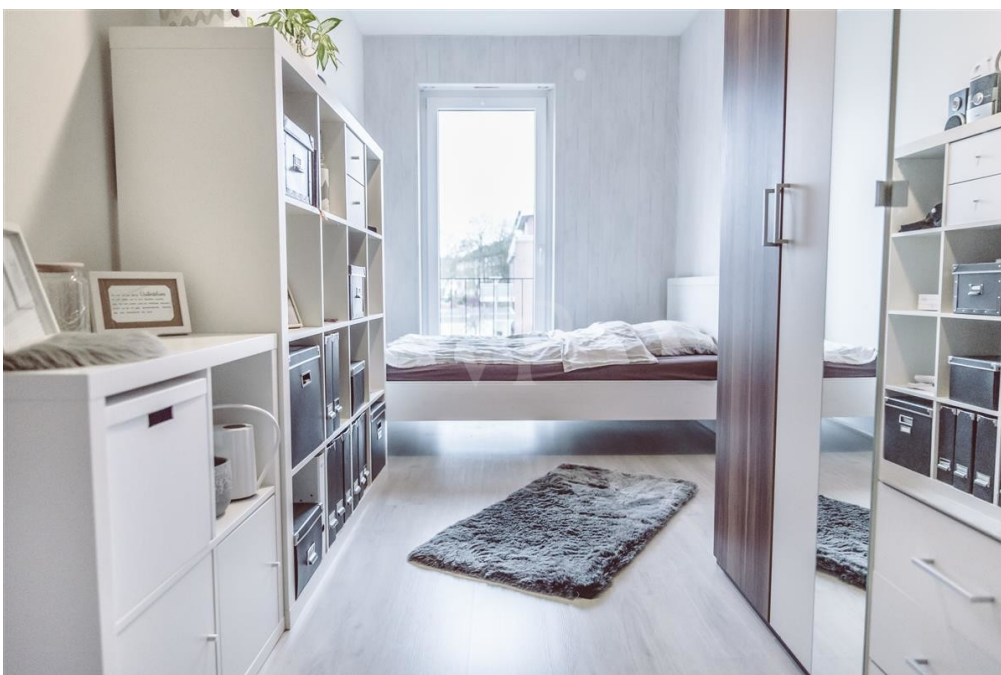
Objektnummer: 24105034 - 21423 Winsen

## Die Immobilie



Objektnummer: 24105034 - 21423 Winsen

## Die Immobilie





Objektnummer: 24105034 - 21423 Winsen

## Die Immobilie



Objektnummer: 24105034 - 21423 Winsen

## Die Immobilie



Objektnummer: 24105034 - 21423 Winsen

## Die Immobilie

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN

VP VON POLL  
IMMOBILIEN®

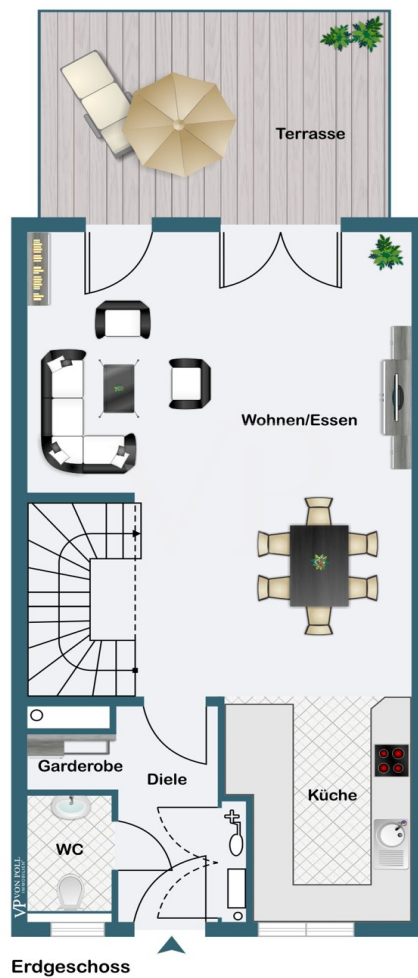


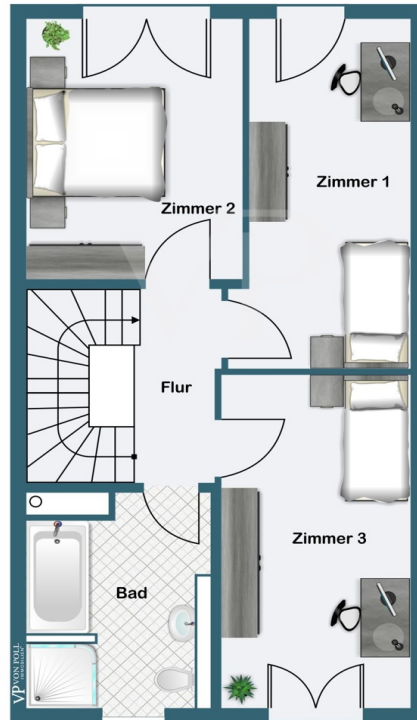
Gern informieren wir Sie persönlich über weitere Details zur Immobilie.  
Vereinbaren Sie einen Besichtigungstermin mit uns:  
**0800 – 333 33 09**  
Wir freuen uns, von Ihnen zu hören.

[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)

Objektnummer: 24105034 - 21423 Winsen

## Grundrisse





Obergeschoss



Dachgeschoss

Dieser Grundriss ist nicht maßstabsgetreu. Die Unterlagen wurden uns vom Auftraggeber zur Verfügung gestellt. Aus diesem Grund können wir nicht für die Richtigkeit der Angaben garantieren.

Objektnummer: 24105034 - 21423 Winsen

## Ein erster Eindruck

Dieses moderne Reihenmittelhaus, erbaut im Jahr 2017, bietet ein Wohnkonzept, das zeitgemäße Architektur mit energieeffizienter Technik und durchdachter Raumaufteilung verbindet. Auf einem real geteilten Grundstück von ca. 168 m<sup>2</sup> wurde das Haus in hochwertiger Massivbauweise errichtet und überzeugt mit einer Vielzahl moderner Ausstattungsmerkmale, die den Ansprüchen eines komfortablen und stilvollen Wohnens gerecht werden. Im Erdgeschoss befindet sich ein einladender Eingangsbereich, der in einen großzügigen und lichtdurchfluteten Wohn- und Essbereich übergeht. Dieser öffnet sich direkt zur angrenzenden Terrasse und dem pflegeleichten Garten, der durch ein praktisches Gartenhaus ergänzt wird. Die moderne Einbauküche ist vollständig ausgestattet und bietet ausreichend Platz für kulinarische Aktivitäten. Ein Gäste-WC sowie eine Garderobe vervollständigen das Raumangebot auf dieser Ebene. Das Obergeschoss beherbergt drei helle und vielseitig nutzbare Schlafzimmer, die sich ideal als Eltern-, Kinder- oder Arbeitszimmer eignen. Das zentral gelegene Badezimmer ist hochwertig ausgestattet und verfügt über eine Badewanne, eine separate Dusche sowie moderne Sanitäranlagen. Die Räume im Obergeschoss sind mit Laminat- und Teppichböden gestaltet, was eine gemütliche Wohnatmosphäre schafft. Ein besonderes Highlight des Hauses ist das Dachgeschoss. Hier finden Sie ein großzügiges Schlafzimmer mit angrenzendem Ankleidebereich sowie einen Hauswirtschaftsraum mit moderner Haustechnik. Die großzügige Dachterrasse bietet einen geschützten Rückzugsort unter freiem Himmel, der perfekt für entspannte Stunden oder gesellige Abende ist. Elektrische Rollläden an den Fenstern sorgen auf allen Etagen für zusätzlichen Komfort und Sicherheit. Technisch ist das Haus auf dem neuesten Stand. Eine Kombination aus Solarthermie und Gasthermie in Verbindung mit einer energieeffizienten Fußbodenheizung sorgt für niedrige Energiekosten und Umweltfreundlichkeit. Eine kontrollierte Be- und Entlüftungsanlage gewährleistet ein gesundes Raumklima. Die Böden sind mit einer ansprechenden Mischung aus Fliesen, Laminat und Teppich ausgestattet, die den einzelnen Räumen eine individuelle Note verleihen. Das Haus liegt in einer ruhigen, familienfreundlichen Wohngegend mit einer hervorragenden Infrastruktur. Schulen, Kindergärten, Einkaufsmöglichkeiten und öffentliche Verkehrsmittel sind bequem und schnell erreichbar, wodurch die Immobilie besonders gut für Familien geeignet ist. Ein Stellplatz direkt am Haus erleichtert das tägliche Leben zusätzlich. Dieses Reihenmittelhaus ist eine perfekte Kombination aus modernem Design und einer idealen Lage. Es bietet Raum für individuelles Wohnen und erfüllt höchste Ansprüche an Komfort und Effizienz.

Objektnummer: 24105034 - 21423 Winsen

## Ausstattung und Details

- Laminat und Fliesen
- Realgeteilt
- Laminat
- Fliesen
- Teppich
- elektrische Rollläden
- kontrollierte Be- und Entlüftung
- Solar
- Gartenhaus
- Einbauküche
- Stellplatz
- Gäste-WC



**Objektnummer: 24105034 - 21423 Winsen**

## Alles zum Standort

Das Reihemittelhaus in Winsen (Luhe) liegt in einem ruhigen und familienfreundlichen Wohngebiet, das sich durch eine angenehme Nachbarschaft und eine entspannte Atmosphäre auszeichnet. Die Straße befindet sich in einer verkehrsberuhigten Zone und ist ideal für Familien mit Kindern, da sie sowohl Sicherheit als auch ein gepflegtes Wohnumfeld bietet. Die Anbindung ist hervorragend, da sowohl die Bundesstraße B4 als auch die Autobahn A39 schnell erreichbar sind und eine bequeme Verbindung in die umliegenden Städte wie Hamburg, Lüneburg und Hannover ermöglichen. Auch der Winsener Bahnhof ist gut angebunden und bietet Zugang zu weiteren öffentlichen Verkehrsmitteln. Einkaufsmöglichkeiten wie Supermärkte, Drogerien und kleine Geschäfte sind in kurzer Zeit erreichbar, während das Stadtzentrum von Winsen mit weiteren Angeboten nur wenige Minuten entfernt liegt. In unmittelbarer Nähe befinden sich mehrere Schulen und Kindergärten, was das Reihemittelhaus besonders attraktiv für junge Familien macht. Für die Freizeitgestaltung gibt es zahlreiche Grünflächen und Parks, darunter der malerische Schlosspark Winsen und die Luhe, die zu Spaziergängen, Sport oder einfach zur Erholung einladen. Die ärztliche Versorgung und andere wichtige Einrichtungen des täglichen Bedarfs sind ebenfalls problemlos erreichbar. Die Straße selbst ist geprägt von gepflegten Einfamilienhäusern mit liebevoll gestalteten Gärten, was den besonderen Charme dieses Wohngebiets ausmacht. Parkmöglichkeiten sind ausreichend vorhanden, und die entspannte Umgebung lädt dazu ein, sich rundum wohlfühlen.

Objektnummer: 24105034 - 21423 Winsen

## Weitere Informationen

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 6.4.2026. Endenergiebedarf beträgt 23.60 kWh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2016. Die Energieeffizienzklasse ist A+.

**GELDWÄSCHE:** Als Immobilienmaklerunternehmen ist die von Poll Immobilien GmbH nach § 2 Abs. 1 Nr. 14 und § 11 Abs. 1, 2 Geldwäschegesetz (GwG) dazu verpflichtet, bei der Begründung einer Geschäftsbeziehung die Identität des Vertragspartners festzustellen und zu überprüfen, bzw. sobald ein ernsthaftes Interesse an der Durchführung des Immobilienkaufvertrages besteht. Hierzu ist es erforderlich, dass wir nach § 11 Abs. 4 GwG die relevanten Daten Ihres Personalausweises festhalten (wenn Sie als natürliche Person handeln) – beispielsweise mittels einer Kopie. Bei einer juristischen Person benötigen wir eine Kopie des Handelsregisterauszugs, aus welchem der wirtschaftlich Berechtigte hervorgeht. Das Geldwäschegesetz sieht vor, dass der Makler die Kopien bzw. Unterlagen fünf Jahre aufbewahren muss. Als unser Vertragspartner haben Sie auch eine Mitwirkungspflicht nach § 11 Abs. 6 GwG.

**HAFTUNG:** Wir weisen darauf hin, dass die von uns weitergegebenen Objektinformationen, Unterlagen, Pläne etc. vom Verkäufer bzw. Vermieter stammen. Eine Haftung für die Richtigkeit oder Vollständigkeit der Angaben übernehmen wir daher nicht. Es obliegt daher unseren Kunden, die darin enthaltenen Objektinformationen und Angaben auf ihre Richtigkeit hin zu überprüfen. Alle Immobilienangebote sind freibleibend und vorbehaltlich Irrtümer, Zwischenverkauf- und Vermietung oder sonstiger Zwischenverwertung. **UNSER SERVICE FÜR SIE ALS EIGENTÜMER:** Planen Sie den Verkauf oder die Vermietung Ihrer Immobilie, so ist es für Sie wichtig, deren Marktwert zu kennen. Lassen Sie kostenfrei und unverbindlich den aktuellen Wert Ihrer Immobilie professionell durch einen unserer Immobilienspezialisten einschätzen. Unser bundesweites und internationales Netzwerk ermöglicht es uns, Verkäufer bzw. Vermieter und Interessenten bestmöglich zusammenzuführen.

Objektnummer: 24105034 - 21423 Winsen

## Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Marco Heilenmann

---

Stresemannstraße 7 Lüneburg  
E-Mail: [lueneburg@von-poll.com](mailto:lueneburg@von-poll.com)

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)