

Winsen

# Fast saniertes Haus mit großem Baulandgrundstück.

Objektnummer: 24217049-1

VP



KAUFPREIS: 350.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 110,74 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 6 • GRUNDSTÜCK: 2.107 m<sup>2</sup>

Objektnummer: 24217049-1 - 29308 Winsen

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

Objektnummer: 24217049-1 - 29308 Winsen

## Auf einen Blick

Objektnummer	24217049-1
Wohnfläche	ca. 110,74 m <sup>2</sup>
Dachform	Satteldach
Zimmer	6
Schlafzimmer	5
Badezimmer	1
Baujahr	1952
Stellplatz	1 x Carport, 3 x Freiplatz

Kaufpreis	350.000 EUR
Haustyp	Einfamilienhaus
Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisierung / Sanierung	2016
Bauweise	Massiv
Nutzfläche	ca. 62 m <sup>2</sup>
Ausstattung	Terrasse, Garten/-mitbenutzung, Einbauküche

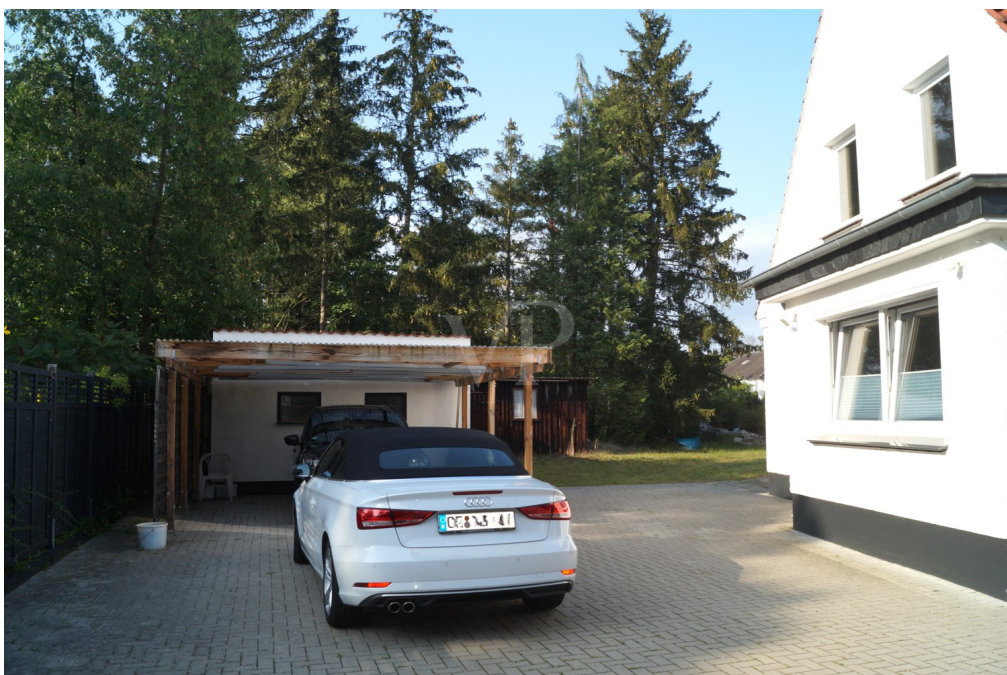
Objektnummer: 24217049-1 - 29308 Winsen

## Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung	Energieausweis	Verbrauchsausweis
Wesentlicher Energieträger	Erdgas leicht	Endenergieverbrauch	188.25 kWh/m <sup>2</sup> a
Energieausweis gültig bis	28.08.2034	Energie-Effizienzklasse	F
Befuerung	Gas		

Objektnummer: 24217049-1 - 29308 Winsen

## Die Immobilie



Objektnummer: 24217049-1 - 29308 Winsen

## Die Immobilie



Objektnummer: 24217049-1 - 29308 Winsen

## Die Immobilie



Objektnummer: 24217049-1 - 29308 Winsen

## Die Immobilie





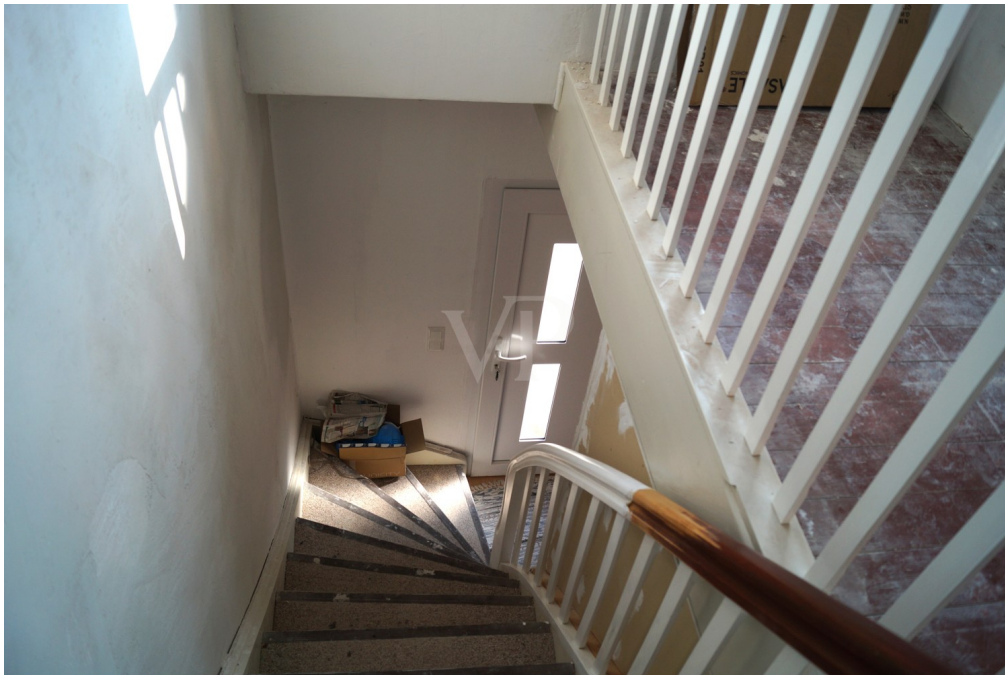
Objektnummer: 24217049-1 - 29308 Winsen

## Die Immobilie



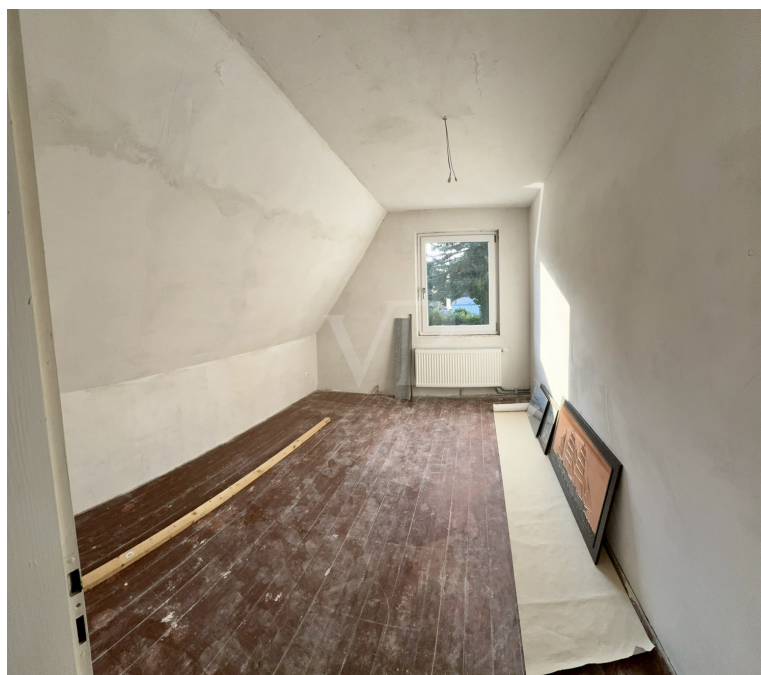
Objektnummer: 24217049-1 - 29308 Winsen

## Die Immobilie



Objektnummer: 24217049-1 - 29308 Winsen

## Die Immobilie



Objektnummer: 24217049-1 - 29308 Winsen

## Die Immobilie



Objektnummer: 24217049-1 - 29308 Winsen

## Die Immobilie



Objektnummer: 24217049-1 - 29308 Winsen

## Die Immobilie



Objektnummer: 24217049-1 - 29308 Winsen

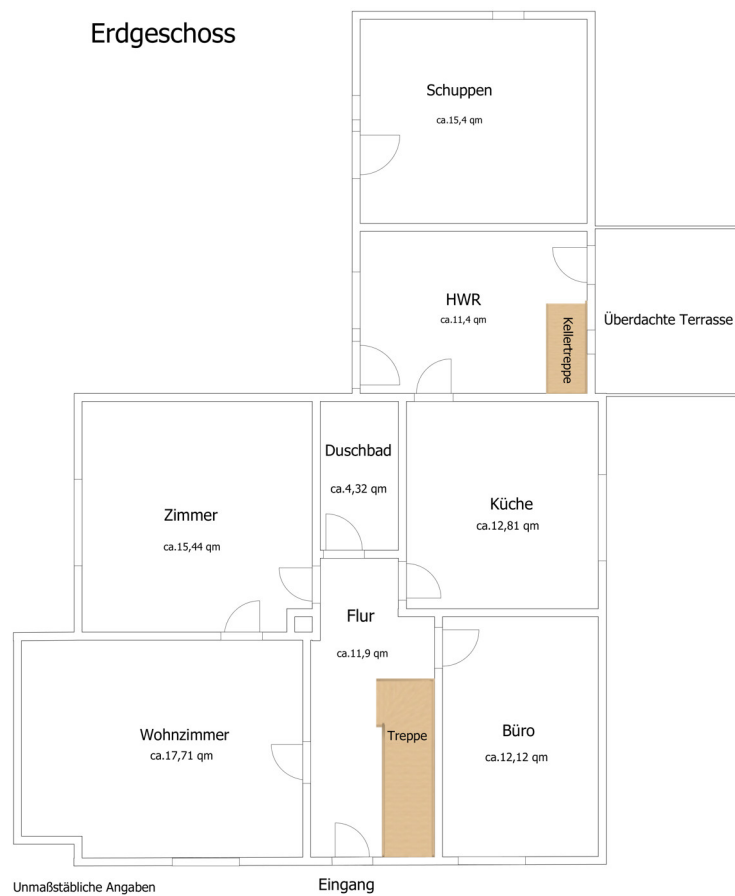
## Die Immobilie



Objektnummer: 24217049-1 - 29308 Winsen

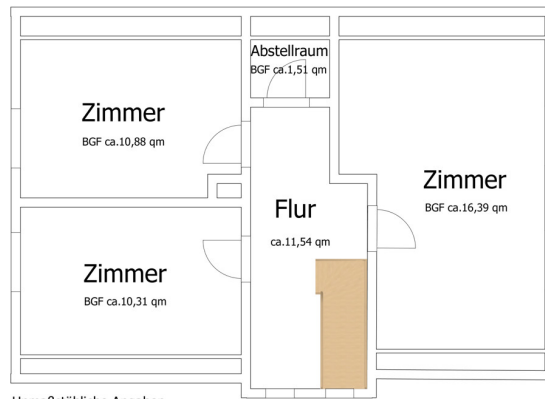
# Grundrisse

Erdgeschoss



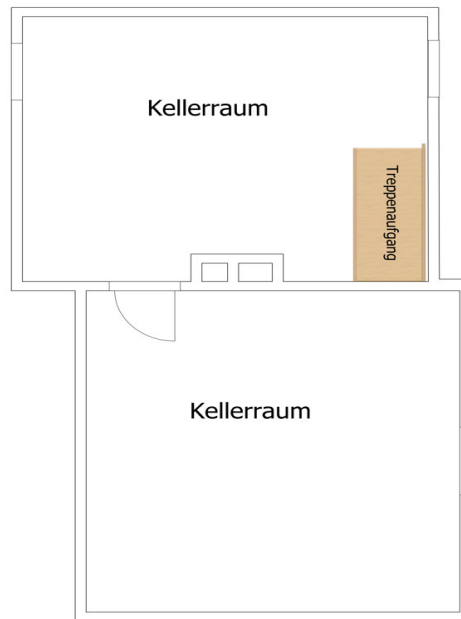


## Dachgeschoss



Unmaßstäbliche Angaben

## Keller



Unmaßstäbliche Angaben

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: 24217049-1 - 29308 Winsen**

## Ein erster Eindruck

Das im Jahr 1952 erbaute Einfamilienhaus befindet sich in einer ruhigen Wohngegend und wurde zuletzt zwischen 2016 und 2018 modernisiert und saniert. Die Außendämmung, Dachdämmung, Elektrik, Fenster und Heizung wurden erneuert, um den aktuellen Standards zu entsprechen. Das Haus verfügt über ein großes Grundstück, auf dem noch zusätzlich gebaut werden kann. Im Obergeschoss wurden der Großteil der Räume saniert, lediglich Bodenbeläge und Tapeten können nach eigenem Geschmack gestaltet werden. Die Heizungsanlage wurde 2016 mit einem modernen Frischwasserspeicher ausgestattet. Die Fenster sind mit einer Dreifachverglasung und Rolläden versehen, um den Wohnkomfort zu erhöhen. Die Dach- und Fassadendämmung sorgen für eine effiziente Energienutzung. Zur Immobilie gehören ein Carport sowie drei massive Schuppen für zusätzlichen Stauraum. Ein Gartenbrunnen und eine Terrassenüberdachung laden zu gemütlichen Stunden im Freien ein. Glasfaser wurde in der Straße verlegt, eine Verbindung mit einer 100er Leitung wird zurzeit genutzt. Insgesamt ist dieses Einfamilienhaus eine solide Immobilie mit großem Potenzial, um ein gemütliches Zuhause in einer ruhigen Wohngegend zu schaffen. Die modernen Ausstattungen und die Möglichkeit zur individuellen Gestaltung machen diese Immobilie zu einer interessanten Option für Familien oder Paare, die nach einem Eigenheim suchen.

Objektnummer: 24217049-1 - 29308 Winsen

## Ausstattung und Details

Großes Grundstück mit Möglichkeit dort noch zu bauen oder anzubauen  
OG - Saniert, bis auf Boden und Tapete und noch "Baustelle" Rohe liegen für ein weiteres Bad  
EG saniert -Bad 90 er  
Ruhige Wohngegend  
Heizung mit Frischwasserspeicher von 2018  
Fenster mit Dreifachverglasung von 2016  
Dach gedämmt- Seiten  
Einblasdämmung  
Elektrik neu  
Carport und 3 massive Schuppen  
Holzschuppen  
Gartenbrunnen  
Terrassenüberdachung  
Glasfaser liegt in der Straße- wurde nicht benötigt- 100er Leitung

Objektnummer: 24217049-1 - 29308 Winsen

## Alles zum Standort

Willkommen in Winsen/Aller Der Heideort Winsen/Aller liegt mitten im Herzen der Lüneburger Heide am Ufer der Aller. Mit ca. 13.000 Einwohnern und einem umfangreichen Freizeitangebot gewinnt die ca. 12 km in nordwestlicher Richtung von Celle entfernte Gemeinde an Attraktivität. Besonders bekannt ist der Freizeitpark Hüttensee, wie auch die Meißendorfer Teiche mit ihrem Natur- und Vogelschutzgebiet, welches gemeinsam mit dem Bannetzer Moor die größte Wasserlandschaft der Lüneburger Heide bildet. Der Aller-Radweg lädt zu ausgiebigen Radtouren und Wanderungen ein. Mit Ihrem PKW erreichen Sie die Autobahn A7, Hamburg-Hannover, innerhalb von 17 km. Auch die gute Infrastruktur mit gewerblicher Wirtschaft und Fremdenverkehr machen Winsen an der Aller so beliebt. Für Groß und Klein bietet sie ausreichend Kindergartenplätze, Grundschulplätze und eine neu gegründete Oberschule. Aufgeteilt ist die Einheitsgemeinde in 8 Ortsteile dazu gehören Südwinsen, Meißendorf, Bannetze, Thören, Wolthausen, Stedden, Walle und Wittbeck. Winsen bietet eine große Auswahl an Sportarten. Weiterhin führt sie seit 2014 einen Sportentwicklungsprozess. Beliebte Sportarten in Winsen sind Fußball, Mountainbiken, Kampfsport, Kanu fahren, Skaten, Tanzen, Yoga etc. Unter anderen finden Sie auch 2 Fitnessstudios und ein Freibad vor. In Winsen befinden sich, aufgrund des Wiesen Terrains, große Grün- und Waldflächen. Aufgrund des schnellen Wachstums bietet Winsen eine breite Auswahl an freien Arbeitsplätzen.

Objektnummer: 24217049-1 - 29308 Winsen

## Sonstige Angaben

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 28.8.2034. Endenergieverbrauch beträgt 188.25 kwh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Erdgas leicht. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1952. Die Energieeffizienzklasse ist F. 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: 24217049-1 - 29308 Winsen

## Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Simon von Collrepp

---

Schuhstraße 12 Celle  
E-Mail: [celle@von-poll.com](mailto:celle@von-poll.com)

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

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