

# Winsen (Luhe) | Zentral gelegene 2-Zimmer- Wohnung mit Balkon

21423 Winsen (Luhe), Etagenwohnung zum Kauf

Objekt ID: MaO-2023104118



Wohnfläche ca.: **50 m<sup>2</sup>** - Zimmer: **2** - Kaufpreis: **195.000 EUR**





## Winsen (Luhe) | Zentral gelegene 2-Zimmer-Wohnung mit Balkon

Objekt ID	MaO-2023104118
Objekttypen	Etagenwohnung, Wohnung
Adresse	21423 Winsen (Luhe)
Etage	1
Wohnfläche ca.	50 m <sup>2</sup>
Zimmer	2
Balkone	1
Heizungsart	Fernwärme
Wesentlicher Energieträger	Gas
Zustand	gepflegt
Ausstattung	Standard
Stellplätze gesamt	1
Stellplatz	1 Stellplatz
Ausstattung / Merkmale	Außenstellplatz, Balkon, Einbauküche, Keller
Käuferprovision	3,125 % inkl. ges. MwSt.
Hausgeld	155 EUR
Kaufpreis	195.000 EUR





## Objektbeschreibung

Diese schöne 2-Zimmer Wohnung aus dem Jahr 1995 bietet Ihnen auf ca. 50 qm Wohnfläche ausreichend Platz, um es sich gemütlich zu machen.

Die Wohnung verfügt über eine moderne und gepflegte Einbauküche mit guten Elektrogeräten und besticht zudem durch die helle Frontoptik. Der Fußboden in der Küche ist gefliest. Die Küche gestaltet sich mit Zugang zum Wohnzimmer offen und bietet Ihnen somit einen perfekten Mittelpunkt für das Zusammenleben. Im letzten Jahr (2022) wurde erst der helle Laminatfußboden verlegt. Der direkte Zugang zum Balkon, inkl. Überdachung und südlicher Ausrichtung runden das Herzstück der Wohnung ab. Das nebenanliegende Schlafzimmer, welches vom Flur erreichbar ist, bietet Ihnen ausreichend Platz. Das innen liegende Duschbadezimmer besticht durch die hellen Fliesen und der Eckdusche. Des Weiteren gehören zur Wohnung ein Kellerraum und ein PKW-Stellplatz. Zudem haben Sie die Möglichkeit einen Waschraum im Keller mit zu benutzen.

Derzeit ist die Wohnung noch bis Mai 2023 vermietet und kann danach frei übergeben werden. Eine Besichtigung ist nach Absprache natürlich möglich.

## Ausstattung

- Baujahr 1995
- Balkon, inkl. Überdachung mit südlicher Ausrichtung
- Moderne und offene Einbauküche aus 2011
- Neuer Laminatfußboden im Wohnzimmer aus 2022
- Kellerraum
- Wasch- und Trockenraum im Keller
- PKW-Stellplatz

## Sonstiges

Rechtshinweis/Haftungsausschluss:

Dieses Exposé wurde mit größtmöglicher Sorgfalt zusammengestellt. Trotzdem kann keine Haftung für die Richtigkeit, Vollständigkeit und Aktualität der Angaben übernommen werden. Alle Angaben erfolgen ohne Gewähr. Die Darstellungen sind unverbindlich und dienen lediglich der Information. Rechte Dritter sind vorbehalten. Jegliche Haftung für Schäden, die direkt oder indirekt aus der Verwendung dieses Exposés entstehen, ist ausgeschlossen. Die Angaben zum Objekt erfolgen im Namen unseres Auftraggebers und dienen zur Erstinformation.

## Energieausweis

Energieausweistyp

Verbrauchsausweis

Gültig bis

16.08.2028





Amoreal  
Immobilien

Gebäudeart	Wohngebäude
Baujahr lt. Energieausweis	1995
Primärenergieträger	Gas
Endenergieverbrauch	120,50 kWh/(m <sup>2</sup> ·a)
Energieeffizienzklasse	D





Amoreal  
Immobilien

## Lage

Winsen (Luhe) ist eine Kreisstadt des Landkreises Harburg in Niedersachsen. Die selbstständige Gemeinde mit rund 35.500 Einwohnern ist nach Buchholz die zweitgrößte Stadt des Landkreises und gehört zur Metropolregion Hamburg.

Die Wohnung befindet sich an einer zentral gelegenen Adresse in der Stadt und ist nur wenige Gehminuten vom Bahnhof entfernt.

In unmittelbarer Nähe gibt es eine Vielzahl von Geschäften, Restaurants und Cafés, die eine breite Auswahl an Dienstleistungen und Speisen bieten. Die zentrale Lage macht es auch einfach, zu Fuß oder mit dem Fahrrad zu verschiedenen Orten in der Stadt zu gelangen.





Amoreal  
Immobilien



Außenansicht



Außenansicht



Außenansicht



Außenaufnahmen



Flur



Flur





Amoreal  
Immobilien



Badezimmer



Wohn- und Essbereich



Küche



Küche

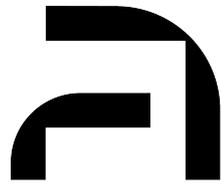


Wohnzimmer



Wohn- und Essbereich





Amoreal  
Immobilien



Balkon

