

# EXPOSÉ

## Großzügige 3-Zimmer-Wohnung mit Außenstellplatz in zentraler Lage



### ECKDATEN

Objektart: Etagenwohnung  
Adresse: 21423 Winsen (Luhe)  
Baujahr: 1982  
Zimmerzahl: 3  
Wohnfläche (ca.): 81,80 m<sup>2</sup>  
Nutzfläche (ca.): 8 m<sup>2</sup>  
Nebenkosten (ca.): 220,- €  
Heizkosten (ca.): 70,- €  
Warmmiete (ca.): 970,- €

**VERMIETET**  
**€ 750,-**

### Flachsbarth & Kullick

Elisenstr. 13 ° 22087 Hamburg ° Tel.: 040 / 2513325  
Fax: 040 / 250 70 94 ° info@flachsbarthkullick.de ° www.flachsbarthkullick.de

> Etagenwohnung

> Winsen (Luhe)

> 3 Zimmer

> 81,80 m<sup>2</sup> Wohnfläche

> Objektnummer: GR1818



## Objekteckdaten:

Objektart	Etagenwohnung
Adresse	21423 Winsen (Luhe), Im Stock 25
Baujahr	1982
Zimmerzahl	3
Wohnfläche (ca.)	81,80 m <sup>2</sup>
Nutzfläche (ca.)	8 m <sup>2</sup>
Kaltmiete	750,- €
Nebenkosten (ca.)	220,- €
Heizkosten (ca.)	70,- €
Heizkosten sind in Nebenkosten enthalten	ja
Warmmiete (ca.)	970,- €
Kautions	2.250,- €
Etage	1
Anzahl Etagen	3
Balkon	ja
Anzahl Stellplätze	1
Freiplatz	Anzahl 1
Energieausweis	Verbrauchsausweis
Wesentlicher Energieträger	Erdgas leicht
Energieverbrauchskennwert	87 kWh / (m <sup>2</sup> *a)
Energieausweis gültig bis	2030-07-07
Energieausweis Jahrgang	ab dem 1.5.2014
Energieausweis Werteklasse	C
Energieausweis Baujahr	1982
Energieausweis Gebäudeart	Wohngebäude
Schlafzimmer	1
Badezimmer	1
WC	1
Heizung	Zentralheizung
Befeuerung	Gas
Haustiere	nein
Zustand	gepflegt
bezugsfrei ab	01. Juli 2026

- > Etagenwohnung
- > Winsen (Luhe)
- > 3 Zimmer

- > 81,80 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- > Objektnummer: GR1818



## Objektbeschreibung:

Die Wohnung befindet sich im 1. Obergeschoss eines gepflegten Mehrfamilienhauses in einer zentralen Lage von Winsen (Luhe). Das gepflegte Rotklinkergebäude wurde im Jahr 1982 errichtet und verfügt über insgesamt 18 Wohneinheiten, welche sich auf drei Hauseingänge verteilen.

## Ausstattung:

Die Wohnung verfügt über eine Wohnfläche von ca. 81,8m<sup>2</sup>, die sich auf Wohnzimmer mit Balkon, Schlafzimmer, Arbeitszimmer, Küche, Badezimmer, separates WC und Flur verteilen. Ferner gehören ein Kellerraum und ein Außenstellplatz mit zur Wohnung.

Alle Räume sind bequem über den Flur erreichbar. Das großzügig geschnittene Wohnzimmer bietet direkten Zugang zum Balkon und schafft eine angenehme Wohnatmosphäre. Das gemütliche Schlafzimmer verfügt über ausreichend Stellfläche für ein großes Bett und einen Kleiderschrank. Das dritte Zimmer eignet sich ideal als Arbeits-, Gäste- oder Kinderzimmer.

Die Küche ist mit einer Einbauküche ausgestattet und verfügt über helle Ober- und Unterschränke, eine Spüle, einen 4-Platten-Elektroherd mit Cerankochfeld sowie eine Dunstabzugshaube. Stellmöglichkeiten für einen eigenen Kühlschrank mit Gefrierfach sowie eine Geschirrspülmaschine sind ebenfalls vorhanden.

Das geflieste Badezimmer ist mit Badewanne, Dusche, Waschbecken, Spiegelschrank und WC ausgestattet. Zudem befindet sich hier ein Waschmaschinenanschluss. Ein separates Gäste-WC mit Waschbecken ergänzt den Wohnkomfort.

Im Wohnzimmer, Schlafzimmer und Flur wurde Laminatboden verlegt.

Die Beheizung erfolgt über eine Gas-Zentralheizung. Die Warmwasseraufbereitung erfolgt über einen Boiler bzw. Durchlauferhitzer.

## Lagebeschreibung:

Die Wohnanlage befindet sich in Winsen (Luhe), ca. 30 Kilometer von Hamburg und ca. 20 Kilometer von Lüneburg entfernt. Anbindungen an das öffentliche Verkehrsnetz besteht durch den fußläufig entfernten Bahnhof. Die Altstadt oder das Stadtzentrum von Winsen sind im direkten Umfeld. Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf, Schule und Ärzte sind ebenfalls in direkter Umgebung vorhanden.

## Sonstiges:

Die Kosten für Strom sind nicht in den monatlichen Betriebskosten enthalten.

Es wird eine Mindestmietdauer von 1 Jahr sowie eine Indexmiete ab dem 2. Mietjahr vereinbart.

## Objektbilder:



Wohnzimmer



Wohnzimmer

# Eckdaten

- > Etagenwohnung
- > Winsen (Luhe)
- > 3 Zimmer

- > 81,80 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- > Objektnummer: GR1818



Balkon



Flur



Schlafzimmer



Arbeitszimmer



Vollbad

# Eckdaten

- > Etagenwohnung
- > Winsen (Luhe)
- > 3 Zimmer

- > 81,80 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- > Objektnummer: GR1818



Küche



Flur



WC

