

COURTAGEFREI



ROTDORNWEG 9



EXPOSÉ  
**VERMIETETE EIGENTUMSWOHNUNG**  
WOHNUNG 03 | 1. OG LINKS  
ROTDORNWEG 9  
21423 WINSEN

## EIN SPECKGÜRTEL HAT DURCHAUS POSITIVE SEITEN

Immer mehr Menschen zieht es von Hamburg ins Umland. Denn das Leben in den noch ländlich geprägteren Kleinstädten ist en vogue – hier gibt es mehr Ruhe & Natur, sehr gute Infrastruktur und bezahlbareren Wohnraum. Die hier angebotene 3-Zimmer Eigentumswohnung im Rotdornweg 9 in Winsen entspricht also absolut dem Trend der Zeit. Sie bietet den Bewohnern guten Wohnkomfort in einem gepflegtem Rotklinker – und das in einem Umfeld mit allen Vorzügen einer gut aufgestellten Kleinstadt und einer guten Verkehrsanbindung an Hamburg.

ZUR PROJEKT-WEBSITE 



## GEPFLEGTER ROTKLINKER MIT VIEL NATUR DRUMHERUM

- + Gepflegter Rotklinker aus den 1990er-Jahren
- + Lichtdurchflutete Wohnungen
- + Alle Wohnungen mit Terrasse, Loggia oder Balkon
- + Schöner, gärtnerisch angelegter Garten
- + Gute Wohnlage in Tempo-30-Zone
- + Mit dem Rad in 10 min in die Winsener City
- + Bahnstation Winsen (Luhe) in 15 min zu Fuß erreichbar



## OBJEKT



# ROTDORNWEG 9

Baujahr	1992
Geschosse	4
Wohneinheiten	8
Wohnungen	3-Zimmer
Wohnungsgrößen	70 m <sup>2</sup> - 95 m <sup>2</sup>
Energieausweis	Verbrauchsausweis
Endenergieverbrauch	95,7 kWh (m <sup>2</sup> *a)
Befeuerungsart	Gas
Baujahr Wärmeerzeuger	2023

## Objektdetails

Unterkellert

Konventionelle Bauweise mit rotem Verblend

Kunststofffenster aus 2022

Neue Gaszentralheizung (2023) durch zentrale Heizanlage für 5 Gebäude

Warmwasseraufbereitung über Durchlauferhitzer

Energieverbrauchsausweis vorhanden



VERMIETETE EIGENTUMSWOHNUNG

**WOHNUNG 03 | 1. OG LINKS**

ROTDORNWEG 9

21423 WINSEN

1. OBERGESCHOSS

- + Schöne Wohnung im ersten Obergeschoss
- + Ausrichtung zum ruhigen Innenhof
- + Vollbad

Kaufpreis	189.000,00 €
Kaufpreis/m <sup>2</sup>	2.502,32 €
Nettomiete p.a.	7.200,00 €
Nettomiete/m <sup>2</sup> (gem. Fläche MV)	7,94 €
Hausgeld p.m. (NK, Erhaltungsrücklage, Verwaltung)	290,00 €
Nebenkosten (BK + HK)	130,00 €
Einzugsdatum	01.03.2006
Letzte Mieterhöhung	01.08.2023

Zimmer	3
Fläche (gem. Plan)	75,53 m <sup>2</sup>
Fläche (gem. MV)	75,53 m <sup>2</sup>
Bad	Vollbad
Küche	Einbauküche
Abstellraum	Keller
Terrasse	1x Südost

## WOHNUNG

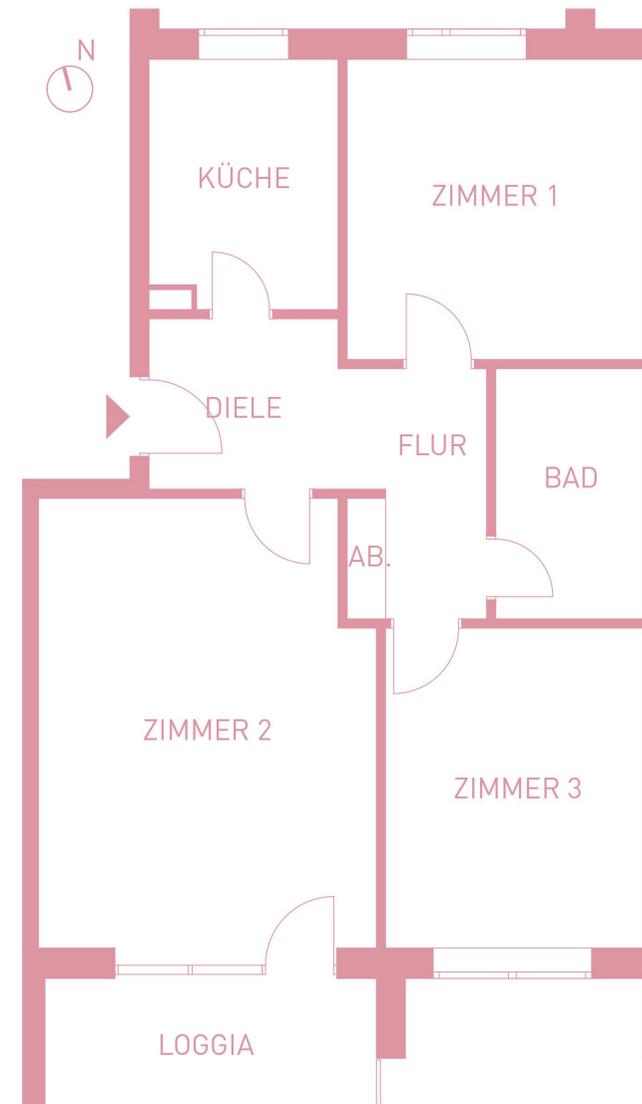
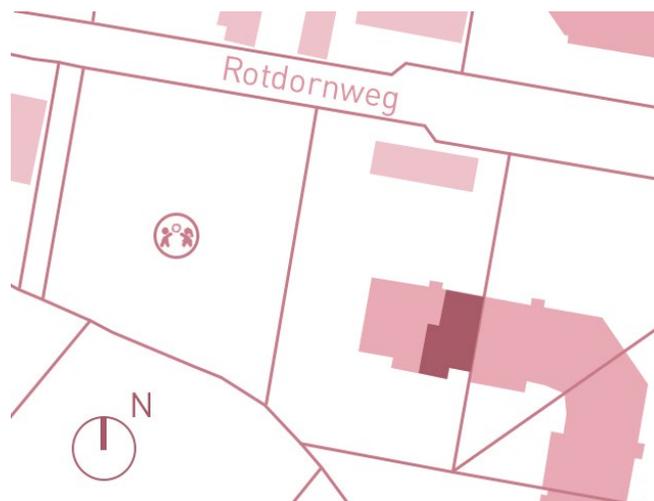


ROTDORNWEG 9

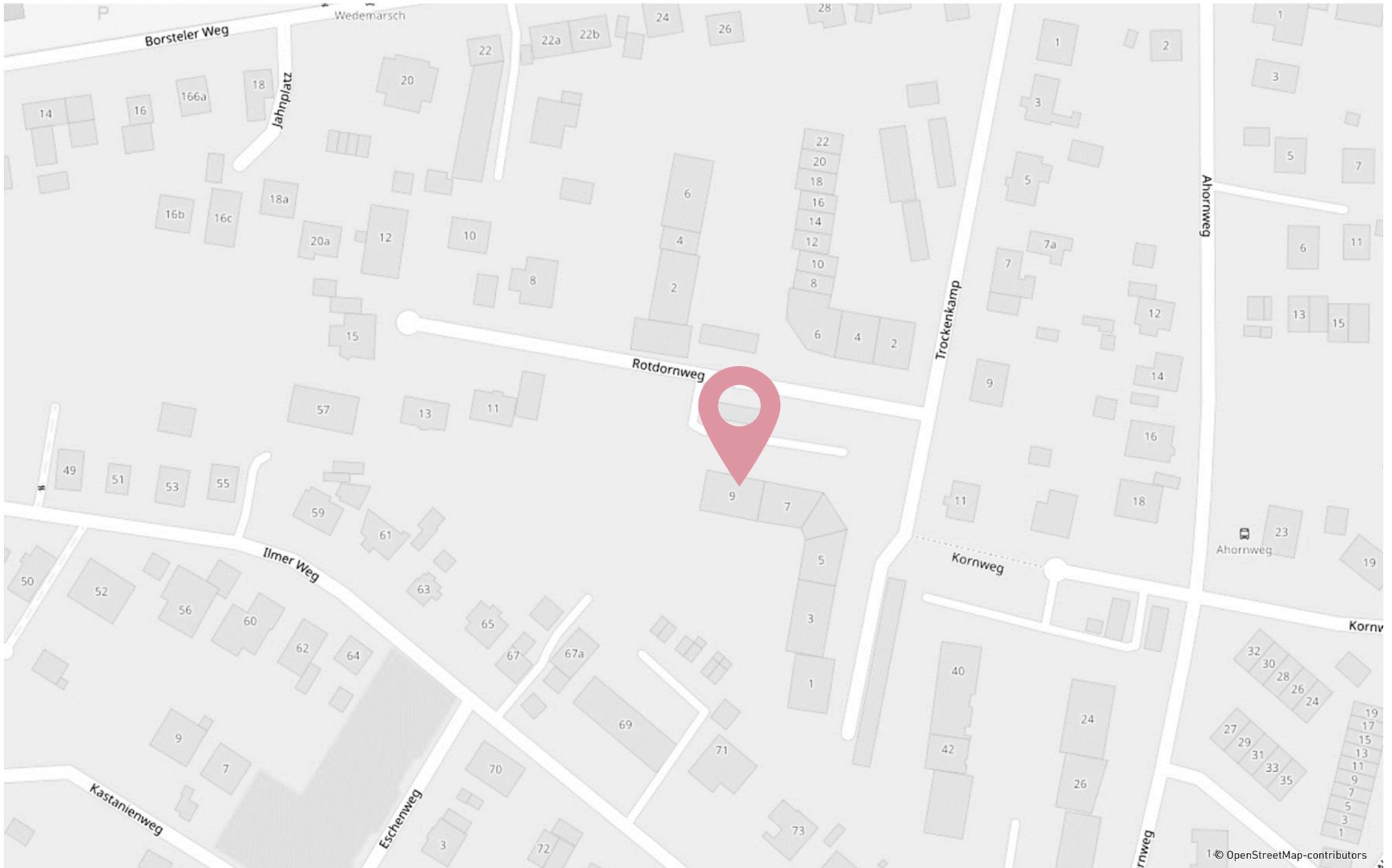
### GRUNDRISS WOHNUNG 03 | 1. OG LINKS

Zimmer 1	13,71 m <sup>2</sup>
Zimmer 2	22,50 m <sup>2</sup>
Zimmer 3	12,68 m <sup>2</sup>
Küche	7,10 m <sup>2</sup>
Bad	5,73 m <sup>2</sup>
Diele	4,94 m <sup>2</sup>
Flur	4,73 m <sup>2</sup>
Abstellkammer	0,73 m <sup>2</sup>
Terrasse (50 % von 6,30 m <sup>2</sup> )	3,15 m <sup>2</sup>
<b>Gesamt</b>	<b>75,53 m<sup>2</sup></b>

#### LAGE IM OBJEKT



Die Pläne sind nicht maßstabsgetreu und dienen nur zur Ansicht. Detaillierte Grundrisse stellen wir Ihnen gern zur Verfügung.



1 © OpenStreetMap-contributors

# LAGE





## WINSEN – BEGEHRTE WOHNLAGE AUCH FÜR PENDLER

Die Zeiten, in denen Fahrer eines PKWs mit dem Kennzeichen „WL“ als Wilder Landwirt bezeichnet wurden, sind lange vorbei. Steigende Mieten in Hamburg, der Wunsch nach etwas mehr Ruhe und die zunehmende Möglichkeit, auch im Home Office zu arbeiten, beschert den Kleinstädten im Umland einen kleinen Boom.

Auch das Wohnen in Winsen - an der schönen Luhe gelegen - erfreut sich immer größerer Beliebtheit. Die besonders bei Familien beliebte Harburger Kreisstadt hat eine gemütliche Altstadt und viele, fast ländliche Ortsteile. Die Kleinstadt bietet eine umfassende Infrastruktur, die eine Fahrt in die nur 30 Autominuten entfernte Hansestadt weitestgehend überflüssig macht.

In Winsen gibt es viele Kitas und alle Schulformen, eine gute ärztliche Versorgung, nicht zuletzt durch das Krankenhaus Winsen, und eine lebendige Innenstadt mit zahlreichen Einkaufsmöglichkeiten und gastronomischen Angeboten. Im historischen Ortskern findet auch zweimal wöchentlich der Winsener Wochenmarkt statt.

Im Einkaufszentrum „Luhe Park“ gibt es neben Nahversorgern und vielen Parkplätzen, Klamottenläden, Schuh- und Sportgeschäfte, einen Tierbedarfshandel und einen Elektronikmarkt.

Paddeln auf der Luhe oder der Ilmenau, eine einstündige Wanderung bis zur Elbe, Skaten auf

der 32 km langen Inliner-Strecke rund um Winsen, Radfahren oder Reiten in der Lüneburger Heide, Schwimmen im Freizeitbad „Die Insel“ – Freizeitangebote für aktive Menschen gibt es in und um Winsen herum wirklich en masse.

Wem mehr nach Ruhe zumute ist, kann diese in einem der drei Naturschutzgebiete im Umfeld oder den Luhegärten, die 2006 im Rahmen der Landesgartenschau entstanden sind, genießen.

Für die, die doch pendeln müssen, ist der direkte Anschluss an die A 39 und die Bahnstrecke Hamburg – Hannover, die von rund 50 Zügen täglich angefahren wird, ein echter Mehrwert.

ZINSHAUSTEAM & KENBO  
Projektvermarktung GmbH

Bernhard-Nocht-Straße 99

20359 Hamburg

[info@zht-k.de](mailto:info@zht-k.de)

[zht-k.de](http://zht-k.de)

Ihr Ansprechpartner:

Nick Schröder

Projektmanager, Prokurist

Tel +49 40 411725 - 57

[ns@zht-k.de](mailto:ns@zht-k.de)



### COURTAGE/KAUFNEBENKOSTEN

Unsere Leistung im Rahmen der Verkaufs- und Transaktionssteuerung wird vom Verkäufer bezahlt und ist insofern für den Käufer courtagefrei.

Grunderwerbsteuer, Notar- und Gerichtskosten sind vom Käufer zu tragen.

### HAFTUNGSAUSSCHLUSS

Die Angaben in diesem Exposé zu dem angebotenen Objekt stammen sämtlich und ausschließlich von dem Veräußerer. Die ZINSHAUSTEAM & KENBO Projektvermarktung GmbH hat die Richtigkeit, Vollständigkeit und Aktualität dieser Angaben, insbesondere die Größenangaben sowie das Bestehen oder Nichtbestehen einer etwaigen Baugenehmigung nicht eigenständig geprüft. Aus diesem Grund wird hiermit eine Haftung der ZINSHAUSTEAM & KENBO Projektvermarktung GmbH für die Vollständigkeit, Richtigkeit und Aktualität der in diesem Exposé enthaltenen Angaben ausgeschlossen. Irrtum und Zwischenverkauf bleiben vorbehalten.

### **Sie haben noch keine passende Wohnung gefunden?**

Hier finden Sie weitere Projekte mit freien & vermieteten Eigentumswohnungen.

[WEITERE WOHNUNGEN](#)

