



HERZLICH  
WILLKOMMEN





SCHÖN, DASS  
SIE DA SIND.



## DAS KIEBITZNEST

# Modern, altersgerecht & barrierearm

Das Kiebitznest ist ein in 2022 neu erbautes Mehrparteienhaus mit neun Wohneinheiten auf drei Etagen und einer Gesamtwohnfläche von ca. 630 m<sup>2</sup>.

Benannt nach dem Kiebitz, der in den Marschwiesen heimisch ist und sein Nest am Boden baut, haben wir beim Bau des Hauses auf eine barrierearme Zugänglichkeit und Nutzbarkeit sowie ein ökologisches und komfortables Umfeld wert gelegt.



## DIE LAGE

# Idyllisch, stadtnah & pendlerfreundlich

Das Kiebitznest liegt am nördlichen Stadtrand von Winsen, der zweitgrößten Stadt im Landkreis Harburg.

Gelegen zwischen Elbe, Ilmenau und Luhe bietet die direkte Umgebung mit ihren Marschlandschaften, Feld- und Uferwegen sowie mehreren Naturschutzgebieten und Grünanlagen vielfältige Gelegenheiten der Naherholung.

Die historische Winsener Altstadt ist ca. 15 Gehminuten entfernt. Sie liefert neben zahlreichen Einkaufsmöglichkeiten auch ein abwechslungsreiches Sport-, Tourismus- und Kulturprogramm. Hier befindet sich auch das über 700 Jahre alte Schloss, welches nebst Schlossgarten für Besucher frei zugänglich ist. Zudem sind dort das Amtsgericht und die Verwaltungsbehörden ansässig.



150m



500m



1km



3km



5km

Ideal für Pendler ist der direkte Anschluss an die A 39, die Sie mit dem PKW in weniger als 10 Minuten erreichen und die durch Winsen führende Bahnstrecke Hamburg-Hannover. Die Bushaltestelle der ständigen Verbindung Winsen - Harburg liegt fast unmittelbar vor der Haustür.



## ÜBER WINSEN

- Kreisstadt des Landkreises Harburg
- Rund 36.500 Einwohner
- An der Luhe zwischen Lüneburg (20 km) und Hamburg (30 km)

## DAS HAUS

# Kiebitzweg 4 21423 Winsen (Luhe)

Baujahr: 2022

Provision: Provisionsfrei

Kaution: 3 Kaltmieten

Erstbezug: Voraussichtlich 01.09.2022



**PKW:** 9 Stellplätze im Carport (Kosten: 50,- € / Monat)  
5 zusätzliche Parkplätze

E-Ladesäulen (in Planung)

**Abstellraum:** Spitzboden und / oder Abstellraum am Carport

**Zugänglichkeit:** Personenaufzug, barrierearm

**Be- und Entlüftung:** Dezentrale Lüftungsanlage

**Schallschutz:** Erhöht durch zweischalige Wohnungstrennwände

**Heizungsart:** Fußbodenheizung und Handtuchheizkörper

**Energieträger:** Gas / Solar

**Energieeffizienz:** Niedrigenergiehaus KfW55

**Energieausweistyp:** A+



## DIE WOHNUNGEN



Gehobene  
Ausstattung



Hochwertige  
Bodenbeläge



Moderne  
Einbauküchen



Geräumige  
Duschen



Extra breite  
Türen



Lichtdurch-  
flutet



Südliche  
Balkone /  
Terrassen



Fußboden-  
heizung



Barrierearm



Elektrische  
Außenroll-  
läden



Gegensprech-  
anlage



Nichtraucher



## ÜBERSICHT

Erdgeschoss



Obergeschoss



Dachgeschoss





## WOHNUNG NR. 8

- 2 Zimmer
- Dachgeschoss
- 50,32 m<sup>2</sup> Wohnfläche

Wohnen und Küche:	21,94 m <sup>2</sup>
Schlafen:	14,26 m <sup>2</sup>
Bad:	5,63 m <sup>2</sup>
Flur:	5,90 m <sup>2</sup>
Abstellraum:	1,09 m <sup>2</sup>
Balkon:	6,00 m <sup>2</sup>

Der Balkon ist anteilig mit 25 % in die Wohnfläche eingerechnet.

Kaltmiete:	729,- €
Nebenkosten:	ca. 150,- €

## BEWERBUNG

# Das Kiebitznest soll Ihr Zuhause werden?

Bei Interesse an einer der Wohnungen reichen Sie bitte die folgenden  
Unterlagen bei uns ein:



Bewerbungs-  
schreiben



Ausgefüllte  
Selbstauskunft



Personalaus-  
weis in Kopie



Einkommens-  
nachweis  
der letzten  
drei Monate



Schufa-  
Auskunft  
nicht älter als  
zwei Monate

Das Formular zur Selbstauskunft finden Sie zum Download auf unserer  
Homepage [www.kiebitznest-winsenluhe.de](http://www.kiebitznest-winsenluhe.de).



Jetzt bewerben!

[www.kiebitznest-winsenluhe.de](http://www.kiebitznest-winsenluhe.de)



## KONTAKT



Nadja & Daniel Bruns  
Schippersteeg 10a  
21435 Stelle



04174 4308  
04174 598058



info@kiebitznest-winsenluhe.de  
www.kiebitznest-winsenluhe.de

Wir haben mit größter Sorgfalt alle Angaben dieses Exposés zusammengestellt. Eine Gewähr für Richtigkeit und Vollständigkeit der gemachten Informationen wird nicht übernommen. Alle Visualisierungen und Fotografien sind als unverbindlicher Gestaltungsvorschlag anzusehen und dienen ausschließlich allgemeinen Anschauungszwecken. Aus den Darstellungen sind keine Beschaffenheitsvereinbarungen abzuleiten.