

# Offen gestaltetes und sehr gepflegtes Einfamilienhaus in grüner Gartenoase



31515 Wunstorf

Zimmer: 6,00  
Wohnfläche ca.: 156,00 m<sup>2</sup>  
Kaufpreis: 445.000,00 EUR

Scout-ID: 166430660



#### Ihr Ansprechpartner:

RFIVE-Immobilien GbR

Herr Phillip Engel

E-Mail: [info@rfive-immobilien.de](mailto:info@rfive-immobilien.de)

Mobil: +49 178 5195686

Web: <http://www.rfive-immobilien.de>

|                                   |                                |
|-----------------------------------|--------------------------------|
| Haustyp:                          | Einfamilienhaus (freistehend)  |
| Grundstücksfläche ca.:            | 699,00 m <sup>2</sup>          |
| Nutzfläche ca.:                   | 100,00 m <sup>2</sup>          |
| Etagenanzahl:                     | 2                              |
| Schlafzimmer:                     | 4                              |
| Badezimmer:                       | 2                              |
| Keller:                           | Ja                             |
| Objektzustand:                    | Modernisiert                   |
| Bauphase:                         | Haus fertig gestellt           |
| Baujahr:                          | 1976                           |
| Qualität der Ausstattung:         | Gehoben                        |
| Letzte Modernisierung/ Sanierung: | 2024                           |
| Energieausweistyp:                | Bedarfsausweis                 |
| Heizungsart:                      | Zentralheizung                 |
| Wesentliche Energieträger:        | Öl                             |
| Endenergiebedarf:                 | 289,50 kWh/(m <sup>2</sup> *a) |
| Energieeffizienzklasse:           | H                              |
| Baujahr laut Energieausweis:      | 1976                           |
| Bezugsfrei ab:                    | 01.04.2026                     |
| Garage/Stellplatz:                | Garage                         |
| Anzahl Garage/Stellplatz:         | 3                              |

Provision für Käufer: 2,975%

2,975 % inkl. MwSt.

Provisionshinweis:

Die Provision ist verdient und fällig mit notarieller Beurkundung. Der Immobilienmakler hat einen provisionspflichtigen Maklervertrag in gleicher Höhe mit dem Verkäufer abgeschlossen.

# Offen gestaltetes und sehr gepflegtes Einfamilienhaus in grüner Gartenanlage



31515 Wunstorf

Zimmer: 6,00  
Wohnfläche ca.: 156,00 m<sup>2</sup>  
Kaufpreis: 445.000,00 EUR

## Objektbeschreibung:

Offen gestaltetes und sehr gepflegtes Einfamilienhaus in grüner Gartenanlage

VB 445.000 Euro

EG ca. 107 m<sup>2</sup> Wohnfläche, 2 Schlafzimmer, Wohnzimmer mit Kachelofen und Gartenterrasse, Küche, Badezimmer, Diele mit Galerie, überdachter Eingangsbereich, Fenster und Terrassentür mit Außenrollläden.

OG ca. 49 m<sup>2</sup> Wohnfläche, 2 Schlafzimmer, Abstellraum, Badezimmer, Galerie.

Vollkeller ca. 100 m<sup>2</sup> Nutzfläche, teilbeheizt, 4 Räume, Heizungsraum, Flur.

Idyllische und liebevoll gestaltete, grüne Gartenanlage mit überdachtem Freisitz, überdachter Terrasse und Gartenteich mit Bachlauf.

Sonstiges:

Garage mit elektrischem Rolltor, Fernbedienung und Gartenzugang  
2 Stellplätze vor der Garage  
Bodenbeläge: Fliesen und Holzdielen  
Gartengeräte vorhanden  
Grundwasserbrunnen mit elektrischer Pumpe  
Teich mit Bachlauf und elektrischer Tauchpumpe  
Gartengeräteschuppen  
Außenkamin

## Ausstattung:

Sanierungen / Erweiterungen:

Ölheizung Wolf aus 2002 mit neuem Brenner aus 2021 und neuem Ausdehnungsgefäß aus 2024  
Garagentor und Nebentür 2018  
Windfang vor der Eingangstür 2011  
Innentüren und Zargen 2010  
Bad DG 2009  
Pflasterung 2009  
Treppe vor dem Haus 2009  
Haustür 2009  
Giebelverkleidung Schiefer 2005  
Terrassenüberdachung 2004  
Kachelofen Wohnzimmer 2003  
Bad EG 2001  
Teichanlage 1996

## Lage:

Beliebte und gepflegte Wohnlage in verkehrsberuhigter Spielstraße in Wunstorf Luthé. Alle Dinge des täglichen Bedarfs (Supermärkte, Bäcker, Ärzte, Apotheke, Kindergarten, Grundschule, Restaurants, etc.) sind fußläufig erreichbar.

Weiterführende Schulen sind in Wunstorf vorhanden und mit dem Bus oder dem Fahrrad zu erreichen.

Die Bushaltestelle der Linien 780 + 785 (Wunstorf ZOB, Barneschulen, IGS, Hölty-Gymnasium) ist 290 Meter vom Haus entfernt.

Die Bushaltestelle der Linie 410 (Garbsen) liegt in 500 Metern Entfernung.

Durch die Nähe zum Bahnhof von Wunstorf (4,2 Km, ca. 10 Minuten) sind Sie in ca. 12 weiteren Minuten Fahrzeit mit der S-Bahn in Hannover HBF.

Mit dem Auto fahren Sie ca. 20 Minuten bis Hannover-City über die Autobahn A2 Anschluss "Luthé".

Zum Flughafen sind es ebenfalls nur ca. 20 Minuten Fahrzeit.

Die Lage besitzt einen hohen Freizeit- und Erholungswert. Das nahe Steinhuder Meer ist ca. 10 km entfernt. Die Wiesen und Felder der Leinemasch sind fußläufig erreichbar. Des Weiteren gibt es vor Ort ein neu gestaltetes Naturbad, Tennis- und Sportvereine und einen Golfplatz im nahen Schloss-Ricklingen.

## Sonstiges:

Nebenkosten gesamt ca.: 490 Euro/mtl.

Bestehend aus  
Grundsteuer ca.: 512 Euro/Jahr  
Abfallgebühr ca.: 175 Euro/Jahr  
Stromkosten ca.: 1.526 Euro/Jahr  
Frisch- + Abwasser ca.: 364 Euro/Jahr  
WG-Versicherung ca.: 502 Euro/Jahr  
Heizung + Warmwasser: 2.800 Euro/Jahr (Durchschnitt 4 Jahre)

Alle Angaben zum Objekt wurden unsererseits sorgfältig geprüft. Dennoch übernehmen wir keine Gewähr für die Richtigkeit und Vollständigkeit dieser Angaben, da diese uns vom Verkäufer und von Dritten zur Verfügung gestellt wurden. Irrtümer sowie ein/e Zwischenverkauf/Zwischenvermietung bleiben vorbehalten.

# Offen gestaltetes und sehr gepflegtes Einfamilienhaus in grüner Gartenanlage



31515 Wunstorf

Zimmer: 6,00  
 Wohnfläche ca.: 156,00 m<sup>2</sup>  
 Kaufpreis: 445.000,00 EUR



1 Ansicht



- LEGENDE**
- 01 Diele
  - 02 Küche
  - 03 Essen
  - 04 Wohnzimmer
  - 05 Bad
  - 06 Schlafen
  - 07 Schlafen
  - 08 Terrasse
  - 09 Garage

2 EG



- LEGENDE**
- 01 Galerie
  - 02 Schlafzimmer
  - 03 Abstellzimmer
  - 04 Bad
  - 05 Schlafzimmer

3 OG



- LEGENDE**
- 01 Flur
  - 02 Heizung
  - 03 Ollager
  - 04 Hobbyraum
  - 05 Keller
  - 06 Keller
  - 07 Keller

4 KG

# Offen gestaltetes und sehr gepflegtes Einfamilienhaus in grüner Gartenoase



31515 Wunstorf

Zimmer: 6,00  
Wohnfläche ca.: 156,00 m<sup>2</sup>  
Kaufpreis: 445.000,00 EUR



5 Ansicht



6 Ansicht



7 Garage



8 Garten

# Offen gestaltetes und sehr gepflegtes Einfamilienhaus in grüner Gartenanlage



31515 Wunstorf

Zimmer: 6,00  
Wohnfläche ca.: 156,00 m<sup>2</sup>  
Kaufpreis: 445.000,00 EUR



9 Gartenteich



10 Spätsommer



11 Spätsommer



12 Terrasse

# Offen gestaltetes und sehr gepflegtes Einfamilienhaus in grüner Gartenanlage



31515 Wunstorf

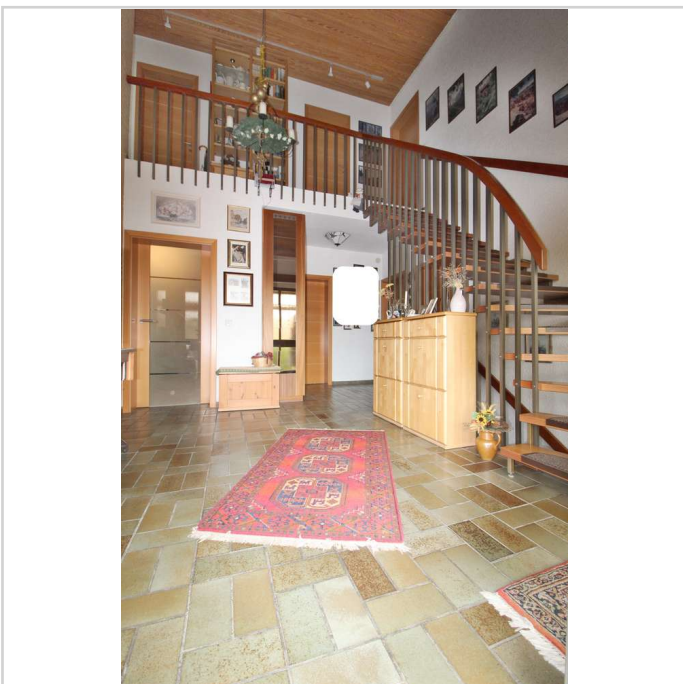
Zimmer: 6,00  
Wohnfläche ca.: 156,00 m<sup>2</sup>  
Kaufpreis: 445.000,00 EUR



13 Terrasse



14 Luftbild 1



17 EG Eingang



18 EG Küche 1

# Offen gestaltetes und sehr gepflegtes Einfamilienhaus in grüner Gartenanlage

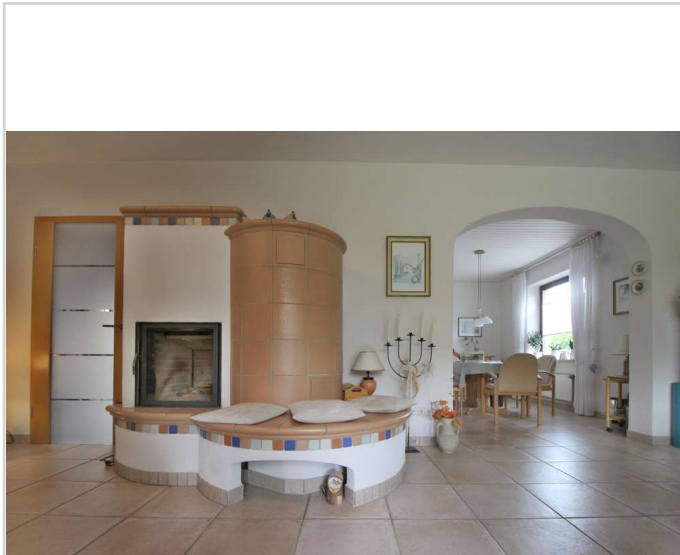


31515 Wunstorf

Zimmer: 6,00  
Wohnfläche ca.: 156,00 m<sup>2</sup>  
Kaufpreis: 445.000,00 EUR



19 EG Küche



20 EG Wohn- und Esszimmer



21 EG Wohn- und Esszimmer



22 EG Wohnzimmer

# Offen gestaltetes und sehr gepflegtes Einfamilienhaus in grüner Gartenanlage



31515 Wunstorf

Zimmer: 6,00  
Wohnfläche ca.: 156,00 m<sup>2</sup>  
Kaufpreis: 445.000,00 EUR



23 EG Wohnzimmer



24 EG Bad



25 EG Bad



26 EG Bad

# Offen gestaltetes und sehr gepflegtes Einfamilienhaus in grüner Gartenoase



31515 Wunstorf

Zimmer: 6,00  
Wohnfläche ca.: 156,00 m<sup>2</sup>  
Kaufpreis: 445.000,00 EUR



27 EG Bad



28 OG Galerie



29 OG Galerie



30 OG Zimmer 1

# Offen gestaltetes und sehr gepflegtes Einfamilienhaus in grüner Gartenanlage



31515 Wunstorf

Zimmer: 6,00  
Wohnfläche ca.: 156,00 m<sup>2</sup>  
Kaufpreis: 445.000,00 EUR



31 OG Zimmer 1



32 OG Zimmer 2



33 OG Zimmer 2



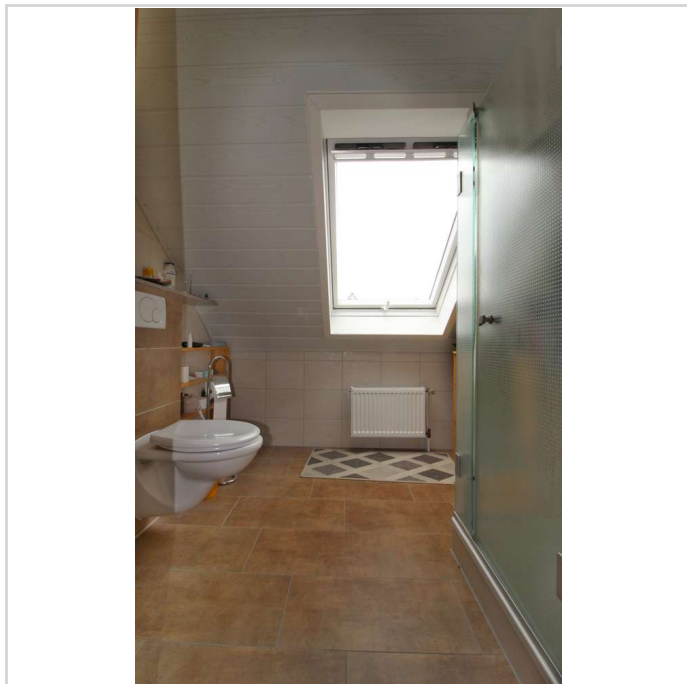
34 OG Bad

## Offen gestaltetes und sehr gepflegtes Einfamilienhaus in grüner Gartenanlage



31515 Wunstorf

Zimmer: 6,00  
Wohnfläche ca.: 156,00 m<sup>2</sup>  
Kaufpreis: 445.000,00 EUR



35 OG Bad



36 KG Heizungsanlage

## Offen gestaltetes und sehr gepflegtes Einfamilienhaus in grüner Gartenoase



31515 Wunstorf

Zimmer: 6,00  
Wohnfläche ca.: 156,00 m<sup>2</sup>  
Kaufpreis: 445.000,00 EUR

