



RUDNICK
IMMOBILIEN GMBH

RUDNICK bietet KERNSTADT: großzügige DHH in zentraler Lage von Wunstorf

31515 Wunstorf, Doppelhaushälfte zum Kauf

Objekt ID: LB-10850



Wohnfläche ca.: **154 m²** - Zimmer: **5** - Kaufpreis: **399.000 EUR**



RUDNICK bietet KERNSTADT: großzügige DHH in zentraler Lage von Wunstorf

Objekt ID	LB-10850
Objekttypen	Doppelhaushälfte, Haus
Adresse	31515 Wunstorf
Wohnfläche ca.	154 m ²
Grundstück ca.	587 m ²
Zimmer	5
Schlafzimmer	4
Badezimmer	2
Balkone	1
Wesentlicher Energieträger	Gas
Baujahr	1951
Letzte Modernisierung	20
Zustand	modernisiert
Ausstattung	Standard
Stellplätze gesamt	2
Carports	2 Stellplätze
Verfügbar ab	nach Absprache
Ausstattung / Merkmale	Abstellraum, Balkon, Carport, Dusche, Einbauküche, Fliesenboden, Gartennutzung, Gäste-WC, Kamin, Keller, Parkettboden, Teppichboden
Provisionspflichtig	Ja
Käuferprovision	3% inkl. der gesetzlichen MwSt.
Kaufpreis	399.000 EUR



Objektbeschreibung

Sie sind auf der Suche nach einer familienfreundlichen und gepflegten Immobilie? Sie schätzen eine gute Raumaufteilung, helle Räume und setzen langfristig auf eine Immobilie in sehr guter Lage der Wunstorfer Kernstadt?

In einem schönen Wohnumfeld erwartet Sie eine gepflegte Doppelhaushälfte mit Doppelcarport. Das Grundstück des Hauses ist ca. 587 qm groß und gut geschnitten.

Das Haus selber verfügt über ca. 154 m² Wohnfläche, 5 Zimmer, 1 Küche und 2 Bäder. Der Teilkeller bietet ausreichend Platz für Wäsche, Vorräte und Hobbies!

Zur Aufteilung im Erdgeschoss:

- Windfang
- Diele
- Gäste-Bad
- Küche
- großzügiges Wohn- und Esszimmer
- Hauswirtschaftsraum.

Im Obergeschoss finden Sie:

- 2 Kinderzimmer
- Schlafzimmer mit Ankleide
- Arbeitszimmer
- modernes Hauptbad mit Dusche

Ein pflegeleichter und kinderfreundlicher Garten rundet diese schöne Immobilie ab.

Ausstattung

Die Ausstattung und Highlights nochmals auf einem Blick:

- Massiv, Stein auf Stein gebautes Haus
- ursprüngliches Baujahr 1951
- Anbau 1965
- pflegeleicht gestaltetes Grundstück
- unterkellert
- ca. 154 m² Wohnfläche
- ca. 587 m² Grundstück
- Kunststoff-Iso.-Fenster
- Gas-Zentralheizung aus 1995
- Wandheizkörper
- erneuerte Elektrik
- neuwertige Einbauküche
- Kamin
- frisch saniertes Bad
- kein Sanierungsstau, direkter Einzug möglich.

Wir weisen Sie bereits an dieser Stelle darauf hin, dass wir grundsätzlich keine Gewährleistung für uns übermittelte Eigentümerinformationen übernehmen wie z.B. der Bau- und Leistungsbeschreibung,



Aussagen zur Haustechnik, Nebenkosten, zu Bebauungs- und Nutzungsformen sowie steuerlichen Komponenten oder etwaigen Flächenangaben der jeweiligen Immobilie. Diese Angaben sind von Ihnen vor notariellem Vertragsabschluss / Miet-/Pachtvertragsabschluss in jedem Fall zu prüfen. Inventar ist nur dann im Miet-/ Kaufpreis enthalten, wenn dies schriftlich so vereinbart ist. Auf den Fotos ggf. enthaltene Einrichtungsgegenstände sind nicht im Kaufpreis enthalten.

Sonstiges

Wenn Sie dieses Angebot näher anspricht, dann übersenden Sie uns bitte eine Kontaktanfrage idealerweise nebst Ihrer Anschrift, Email und Rückrufnummer(n). Die Anfrage richten Sie bitte an: "Dipl.-Ökonom Rudnick GmbH, Nordstraße 1 in 31515 Wunstorf, per Email: info@rudnick-immobilien.de. Wenn Sie bedingt durch das gesetzliche Widerrufsrecht als Verbraucher keine 14 Tage warten möchten, bis Sie vollständige Objektunterlagen sowie die Anschrift der Immobilie von uns erhalten, benötigen wir Ihre ausdrückliche Zustimmung hierzu. In der Regel finden Sie eine ausführliche Belehrung über Ihr Widerrufsrecht, über unseren Umgang mit dem Datenschutz sowie unsere Allgemeinen Geschäftsbedingungen auf der internetseite des Erstkontaktes, also z.B. bereits bei [immobilienscout](#), [immonet](#), [immowelt](#), [Ebay-Kleinanzeigen](#) ..., in jedem Fall aber auf unserer homepage www.rudnick-immobilien.de .

Und NOCHMALS: Wir berechnen Ihnen grundsätzlich KEINE Maklergebühren VOR Kaufvertragsabschluss. Bei Kauf berechnen wir Ihnen für den Objektnachweis oder die Vermittlung die im Exposé dafür ausgewiesene Provision. Enthält das Exposé den Zusatz: „Für den Käufer Provisionsfrei“ oder „Keine zusätzlichen Maklerkosten für Sie als Käufer“, dann berechnen wir Ihnen keine Maklergebühren/ Provisionen. Bei privaten Mietverträgen gelten die jeweils aktuellen gesetzlichen Regelungen. Damit hätten Sie als Mieter i.d.R. keine Maklerprovision an uns zu zahlen, was dann auch im internet bzw. im Exposé so ausgewiesen ist. Für Gewerbe gilt die im internet oder im Exposé ausgewiesene Provisionsregelung.

Verbraucherinformation: "Online-Streitbeilegung gemäß Art. 14 Abs. 1 ODR-VO: Die Europäische Kommission stellt eine Plattform zur Online-Streitbeilegung (OS) bereit, die Sie hier finden: ec.europa.eu/consumers/odr. Wir sind gesetzlich verpflichtet, Sie hierauf hinzuweisen. Für den Inhalt dieses Links übernehmen wir ausdrücklich keine Haftung.

Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Ausstellungsdatum	16.01.2018
Gültig bis	15.01.2028
Gebäudeart	Wohngebäude
Baujahr	1951
Primärenergieträger	Gas
Endenergiebedarf	250,00 kWh/(m ² ·a)
Energieeffizienzklasse	G



Lage

Die über 1100 Jahre alte Stadt Wunstorf bietet Ihnen eine hervorragende nahezu komplette Infrastruktur direkt vor Ort und besitzt rund um den historischen Ortskern die vielleicht schönste Fußgängerzone in der Region.

Hier können Sie gemütlich im Café sitzen, shoppen oder eines der beliebten Restaurants besuchen. Der Wochenmarkt am Freitag beweist immer wieder aufs Neue, das Wunstorf eine vitale Stadt ist, in der man gerne lebt.

Auch im direkten Umfeld der Immobilie zu Fuß erreichbar sind Ärzte jedweder "Couleur", Zahnärzte, Apotheken ... Und die wunderschöne Auenlandschaft.

Krippen-/ Kindergärten und die Grundschule liegen gut und sicher auch zu Fuß/ per Rad erreichbar vom Haus entfernt. Weiterführende Schulen sämtlicher Schulstufen sind in Wunstorf vorhanden, so z.B. das Hölty-Gymnasium, das einen guten Ruf besitzt oder die nahe gelegene IGS.

Vom nahen Bahnhof fahren Sie in ca. 12 Minuten Fahrtzeit nach Hannover. Mit dem Auto fahren Sie in ca. 25-30 Minuten bis Hannover-City über die Autobahn A 2 Anschluss "Luthe" oder "Kolenfeld" jeweils ca. 10 Fahrminuten vom Haus entfernt; zum Flughafen in Langenhagen ca. 25 Minuten Fahrtzeit.

Die Lage besitzt einen hohen Freizeit- und Erholungswert durch das schöne ländliche Umfeld und das nahe Steinhuder Meer sowie den Mittelgebirgszug "Deistergebirge".

Hallenbad, Freibad, gute Fitnesscenter und viele Vereine gibt es direkt vor Ort.





Wohnen



Küche



Küche mit Hochtresen



Wohnzimmer mit Kamin



Essbereich



überdachte Terrasse





Gartenansicht



Garten



Gäste-Bad im EG



Hauptbad im OG



Arbeitszimmer im OG



Kind 2 im OG





Kind 1 im OG



Schlafen im OG



Ankleide im OG



Keller



Hausansicht



Stromkasten

