



**RUDNICK**  
IMMOBILIEN GMBH

# RUDNICK bietet vermietetes **DOPPELHAUS + BAUGRUNDSTÜCK** in Klein Heidorn

31515 Wunstorf / Klein Heidorn, Einfamilienhaus zum Kauf

Objekt ID: LB-10502



Wohnfläche ca.: **317 m<sup>2</sup>** - Zimmer: **10** - Kaufpreis: **590.000 EUR**



## RUDNICK bietet vermietetes DOPPELHAUS + BAUGRUNDSTÜCK in Klein Heidorn

Objekt ID	LB-10502
Objekttypen	Einfamilienhaus, Haus
Adresse	31515 Wunstorf / Klein Heidorn
Wohnfläche ca.	317 m <sup>2</sup>
Grundstück ca.	1.216 m <sup>2</sup>
Zimmer	10
Schlafzimmer	8
Badezimmer	3
Balkone	1
Heizungsart	Zentralheizung
Wesentlicher Energieträger	Gas
Baujahr	1992
Zustand	gepflegt
Status	vermietet
Ausstattung / Merkmale	Abstellraum, Außenstellplatz, Balkon, Carport, Einbauküche, Garage, Gartennutzung, Gäste-WC, Keller, Wintergarten
Kaufpreis	590.000 EUR



# Objektbeschreibung

Sie sind auf der Suche nach einem Doppelhaus bestehend aus einem Einfamilienhaus und einem Zweifamilienhaus plus einem traumhaften Baugrundstück als Kapitalanlage? Sie schätzen viel Platz und eine gute Raumaufteilung?

Dann haben wir hier genau das Richtige für Sie!

In guter Lage von Wunstorf-Klein Heidorn erwartet Sie ein gepflegtes Doppelhaus mit 317 m<sup>2</sup> Wohnfläche. Das Grundstück des Hauses ist ca. 1216 m<sup>2</sup> groß und gut geschnitten.

Die Aufteilung ist wie folgt:

Die linke Doppelhaushälfte besitzt ca. 159 m<sup>2</sup> Wohnfläche welche sich auf zwei gut vermietete Wohneinheiten verteilt. Es ist voll unterkellert, hat einen Wintergarten, einen Balkon und eine Garage.

Die rechte Doppelhaushälfte verfügt über ca. 158 m<sup>2</sup> Wohnfläche, welche sich zwei Wohnebenen verteilt. Hinzukommt der Vollkeller und das Carport mit Abstellraum.

Das Baugrundstück ist derzeit zur Gartennutzung an das Einfamilienhaus vermietet und verfügt über ca. 450 m<sup>2</sup> .

## Ausstattung

Das Wichtigste über die Doppelhaushälften im Überblick:

### Haus 1

- linke Doppelhaushälfte (Zweifamilienhaus) von 1972
- ca. 159 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- 2 Wohneinheiten
- beide vermietet
- EG-Whg. (95 qm): 3 Zimmer, Küche, Bad, Gäste-WC, Wintergarten und Terrasse
- OG-Whg (65 qm): 2 Zimmer, Küche, Bad, Abstellraum und Balkon
- großzügiger Vollkeller zur EG-Wohnung
- Garage zur EG-Wohnung gehörig und vom Keller zugänglich
- kleiner Dachboden von der OG-Wohnung nutzbar
- Gasheizung

### Haus 2

- rechte Doppelhaushälfte (Einfamilienhaus) von 1992
- ca. 158 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- Balkon
- Gaszentralheizung
- vermietet
- 4 Zimmer
- Schlafzimmer mit begehbaren Kleiderschrank
- Einbauküche
- Gäste-WC



- Kaminofen
- vollunterkellert
- Terrasse
- modernes Tageslichtbad mit Dusche und Wanne
- Carport inkl. kleinem Fahrradschuppen

Die wesentlichen Daten zum "Baugrundstück":

- ein ca. 450 m<sup>2</sup>
- derzeit als Gartenfläche an Haus 2 vermietet
- erschlossen

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](mailto: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](http://immobilienscout.com), [immonet](http://immonet.de), [immowelt](http://immowelt.de), [Ebay-Kleinanzeigen](http://Ebay-Kleinanzeigen.com) ..., in jedem Fall aber auf unserer homepage [www.rudnick-immobilien.de](http://www.rudnick-immobilien.de) .

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](http://ec.europa.eu/consumers/odr). Wir sind gesetzlich verpflichtet, Sie hierauf hinzuweisen. Für den Inhalt dieses Links übernehmen wir ausdrücklich keine Haftung.

## Energieausweis

Energieausweistyp

Verbrauchsausweis



Ausstellungsdatum	23.06.2020
Gültig bis	22.06.2030
Gebäudeart	Wohngebäude
Baujahr	1992
Primärenergieträger	Gas
Endenergieverbrauch	128,78 kWh/(m <sup>2</sup> ·a)
Energieeffizienzklasse	D



# Lage

Das Haus befindet sich in Klein Heidorn, nur unweit von Wunstorf und dem schönen Steinhuder Meer entfernt.

Die Stadt Wunstorf bietet Ihnen eine hervorragende nahezu komplette Infrastruktur direkt vor Ort und besitzt rund um den historischen Ortskern eine ansehnliche Fußgängerzone zum gefälligen Verweilen oder Shoppen, mehrere Supermärkte und gute Restaurants, diverse Bäcker, Schlachter, Getränkemärkte, Ärzte jedweder "Couleur" und Zahnärzte, mehrere Apotheken ...

Kindergarten 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 Gymnasium in Steinhude oder die neue IGS.

Vom Bahnhof-Wunstorf (5 - 15 Minuten mit Auto/ Busverbindung) fahren Sie in ca. 12 Minuten Fahrtzeit nach Hannover. Mit dem Auto fahren Sie in ca. 25 bis 30 Minuten bis Hannover-City über die Autobahn A 2 Anschluss "Luthe" 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 (nur 5 km) sowie den Mittelgebirgszug "Deistergebirge".

Hallenbad, Freibad, gute Fitnesscenter und viele Vereine gibt es direkt vor Ort in Wunstorf-Kernstadt.





Terrasse/Rückansicht (Haus 2)



Eingangsbereich (Haus 2)



Küche (Haus 2)



offener Essbereich (Haus 2)



Wohnzimmer mit Kamin (Haus 2)



Wohnzimmer (Haus 2)





Hausansicht (Haus 2)



Gäste-WC (Haus 2)



Kind 1 (Haus 2)



Kind 2 (Haus 2)



Badezimmer OG (Haus 2)



Schlafzimmer (Haus 2)





Schlafzimmer mit Ankleide (Haus 2)



Keller (Haus 2)



Waschküche Keller (Haus 2)



Carport (Haus 2)



Baugrundstück



Hausansicht (Haus 1)





Wohnbereich (Haus 1 - OG)



Balkon (Haus 1)



Essbereich (Haus 1 - OG)



Wohnzimmer (Haus 1 - OG)



Küche (Haus 1 - OG)



Schlafen (Haus 1 - OG)





Bad (Haus 1 - OG)



Diele (Haus 1 - OG)



Küche (Haus 1 -EG)



Wohnen und Arbeiten (Haus 1 - EG)



Arbeiten (Haus 1 - EG)



Wohnen (Haus 1 -EG)





Wintergarten



Schlafen (Haus 1 - EG)



Bad (Haus 1 - Keller)



Kind (Haus 1 - EG)



Diele (Haus 1 - EG)



Waschküche (Haus 1 - Keller)





Heizung (Haus 1 - Keller)

