



**RUDNICK**  
IMMOBILIEN GMBH

# RUDNICK bietet 3 Familienhaus als interessante Kapitalanlage

31515 Wunstorf, Mehrfamilienhaus zum Kauf

Objekt ID: JA-10779



Wohnfläche ca.: **310 m<sup>2</sup>** - Zimmer: **13** - Kaufpreis: **330.000 EUR** - Kaltmiete: **24.600,00 EUR**



## RUDNICK bietet 3 Familienhaus als interessante Kapitalanlage

Objekt ID	JA-10779
Objekttypen	Ferienimmobilie, Haus, Mehrfamilienhaus
Adresse	31515 Wunstorf Niedersachsen
Etagen im Haus	2
Wohnfläche ca.	310 m <sup>2</sup>
Grundstück ca.	1.508 m <sup>2</sup>
Zimmer	13
Badezimmer	3
Balkone	1
Wesentlicher Energieträger	Öl
Baujahr	1908
Letzte Modernisierung	2022
Status	vermietet
Stellplätze gesamt	2
Garagen	2 Stellplätze
Verfügbar ab	sofort
Ausstattung / Merkmale	Abstellraum, Als Ferienimmobilie geeignet, Außenstellplatz, Badewanne, Balkon, Dusche, Einbauküche, Fliesenboden, Garage, Gartennutzung, Gäste-WC, Laminatboden, Tageslichtbad
Provisionspflichtig	Ja
Käuferprovision	3% inkl. der gesetzlichen MwSt.
Kaltmiete	24.600,00 EUR
Kaufpreis	330.000 EUR



## Objektbeschreibung

Sie suchen eine interessante Kapitalanlage in der wunderschönen Wunstorfer Ortschaft Klein Heidorn?

Oder Sie möchten schon heute eine Immobilie kaufen, in die Sie und Ihre Familie vielleicht später ganz oder zu Teilen selber einziehen?

Bitte sehr, dann ist dieses interessante, aktuell voll vermietete Mehrfamilienhaus genau das Richtige für Sie!

Dieses schöne Mehrfamilienhaus hat insgesamt 3 Wohnungen und eine jährliche Nettomiete von aktuell 24.600,- €, was bei grob ca. 310 qm Wohnfläche eine durchschnittliche aktuelle qm Miete von perspektivisch sicherlich noch steigerungsfähigen ca. 6,60 € entspricht. Das Grundstück hat eine Gesamtgröße von 1508 qm.

Die Wohnungen verteilen sich auf ein Vorder- und ein Hinterhaus.

## Ausstattung

Das Wichtigste im Überblick:

- 3 Wohnungen inkl. langfristigen & zuverlässigen Mietern
- ca. 310 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- ca. 1508 qm großes Grundstück
- Übernahme ab sofort möglich
- interessante Rendite
- 2021 im Hinterhaus, Dach, Fenster und Haustür erneuert
- 3 Stellplätze

Hinweis:

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](https://www.immobilienscout24.de), [immonet](https://www.immonet.de), [immowelt](https://www.immowelt.de), [Ebay-Kleinanzeigen](https://www.ebay-kleinanzeigen.de) ..., in jedem Fall aber auf unserer homepage [www.rudnick-immobilien.de](https://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	Bedarfsausweis
Ausstellungsdatum	31.10.2018
Gültig bis	30.10.2028
Gebäudeart	Wohngebäude
Baujahr	1908
Primärenergieträger	Öl
Endenergiebedarf	280,50 kWh/(m <sup>2</sup> ·a)
Energieeffizienzklasse	H



# Lage

Das Objekt 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.





Hausansicht



Hausansicht



Hausansicht



Hausansicht



Hausansicht



Flur Wohnung OG hinten





Esszimmer Wohnung OG hinten



Küche OG hinten



Bad OG hinten



Gästezimmer OG hinten



Wohnzimmer OG hinten



Wohnzimmer OG vorne





Küche OG vorne



Kinderzimmer OG vorne



Garten

