



**RUDNICK**  
IMMOBILIEN GMBH

# RUDNICK bietet vermietete 3-Zimmer- Eigentumswohnung mit Garage und Balkon

31515 Wunstorf, Etagenwohnung zum Kauf

Objekt ID: LB-10582



Wohnfläche ca.: **86 m<sup>2</sup>** - Zimmer: **3** - Kaufpreis: **227.000 EUR**



## RUDNICK bietet vermietete 3-Zimmer-Eigentumswohnung mit Garage und Balkon

Objekt ID	LB-10582
Objekttypen	Etagenwohnung, Wohnung
Adresse	31515 Wunstorf Niedersachsen
Wohnfläche ca.	86 m <sup>2</sup>
Zimmer	3
Schlafzimmer	2
Badezimmer	1
Balkone	1
Wesentlicher Energieträger	Gas
Baujahr	1997
Zustand	gepflegt
Ausstattung	Standard
Status	vermietet
Stellplätze gesamt	1
Garage	1 Stellplatz
Verfügbar ab	nach Vereinbarung
Ausstattung / Merkmale	Abstellraum, Badewanne, Balkon, Dusche, Garage, Gäste-WC, Tageslichtbad
Provisionspflichtig	Ja
Käuferprovision	3 % des Kaufpreises inkl. gesetzl. MwSt.
Kaufpreis	227.000 EUR



## Objektbeschreibung

Sie sind auf der Suche nach einer wunderschönen 3-Zimmer-Eigentumswohnung mit Balkon und Garage als Kapitalanlage? In ruhiger und zentraler Lage von Wunstorf-Luthe?

Dann haben wir hier genau das Richtige für Sie!

Die vermietete 3-Zimmer-Wohnung hat ca. 86 qm Wohnfläche und besitzt ein gepflegtes Badezimmer mit Badewanne und Dusche, eine Küche, einen Hauswirtschaftsraum und einen sonnigen Balkon.

Nicht zu vergessen ist die dazugehörige Garage vor dem Wohnhaus, welche zusätzlichen Stauraum bietet.

Insgesamt spricht für diese Immobilie:

- die wertige Gestaltung des Hauses
- mit nur 6 Parteien im Haus
- das Baujahr 1997
- die Energieeffizienzklasse B
- die durchdachte Aufteilung der Räume
- optimale Ausrichtung & Lichtverhältnisse
- das gepflegte Wohnumfeld
- die 1 a Anbindung mit Auto oder "Öffis"
- nur 12 Min. Zugfahrt bis Hannover Hbf.
- Einkaufsmöglichkeiten, Arzt, Apotheke, etc. vor Ort

## Ausstattung

Highlights nochmals auf einen Blick:

- Massivbauweise
- Klinkerfassade
- harte Dachung mit Ziegel
- Baujahr 1997
- nur 6 Wohneinheiten im Haus
- ca. 86 qm Wohnfläche
- im 1. OG
- gute Raumaufteilung
- Gas-Zentralheizung aus 2014
- Isolierverglaste Kunststoffenster
- sonniger Balkon
- Badezimmer mit Badewanne und Dusche
- großes Wohn-/Esszimmer
- zwei Schlafzimmer
- Hauswirtschaftsraum in der Wohnung
- Garage vor dem Objekt
- kein Sanierungsstau

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 Vertragsabschluss in jedem Fall zu prüfen. Inventar ist nur dann im 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](#), [immonet](#), [immowelt](#), [Ebay-Kleinanzeigen](#) ..., 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	17.06.2020
Gültig bis	16.06.2030
Gebäudeart	Wohngebäude
Baujahr	1997
Primärenergieträger	Gas
Endenergieverbrauch	74,40 kWh/(m <sup>2</sup> ·a)
Warmwasser enthalten	ja
Energieeffizienzklasse	B



# Lage

In Luthe finden Sie bereits alles Wichtige für den täglichen Bedarf. Der historische Ortskern rund um die Dorfkirche und das Café am Storchennest wird Sie begeistern. Ein frisch angelegter Spielplatz befindet sich hinter dem Haus.

Durch die Nähe zum Bahnhof der Wunstorfer Kernstadt (ca. 5 - max. 10 Minuten per Fahrrad) fahren Sie von hier aus in ca. 12 Minuten Fahrtzeit mit der S-Bahn ins Zentrum von Hannover. Für Pendler gibt es kaum einen besseren Standort!

Denn selbst mit dem Auto fahren Sie ebenfalls in nur ca. 20-25 Minuten bis Hannover City über die nahe Autobahn A2, Anschlussstelle "Luthe", welche nur ca. 5 Fahrminuten vom Haus entfernt liegt; zum Flughafen Langenhagen sind es ebenso realistische ca. 20 Minuten Fahrtzeit.

Supermärkte, Bäcker, Ärzte, Apotheken, Banken, Kindergärten, Grundschule und gute Restaurants, das Natur-Erlebnisbad und ein breites Spektrum von Vereinen, so z.B. der TSV Luthe mit Kunstrasenplatz, sind vom Haus aus zu Fuß gut erreichbar.

Weiterführende Schulen sämtlicher Schulstufen sind in der nahen Wunstorfer Kernstadt vorhanden, u.a. das Hoelty - Gymnasium, ca. 15 - 20 Fahrradminuten vom Haus entfernt. Eine Busanbindung ist selbstverständlich auch vorhanden und fußläufig erreichbar.

Die Lage besitzt insgesamt einen hohen Freizeit- und Erholungswert durch das schöne ländliche Umfeld.

Als Highlights seien hier zu nennen

- Luther See
- Leinemasch
- Wäldchen bei Schloß-Ricklingen
- Naturpark Steinhuder Meer
- Die Mittelgebirge Deister & Süntel

Was wäre sonst noch erwähnenswert:

- das neu gestaltete Naturbad in Luthe
- der Golfplatz im nahen Schloss-Ricklingen
- Reitvereine in Schloß-Ricklingen oder Kolenfeld

Eines ist sicher: Sie werden hier gerne leben!





Wohn-/ Esszimmer



Essbereich



Balkon mit sonniger Aussicht



Wohnbereich



Ku?che



Badezimmer





Bad



Arbeiten



Schlafen



Flur



Hauswirtschaftsraum



Außenansicht





Haus- und Hofansicht



Garagen



Hausansicht



Treppenhaus

