

Wunstorf / Luthe – Wunstorf

# Gepflegte Doppelhaushälfte in Luthe

Property ID: 24399063-1



[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)

**PURCHASE PRICE: 299.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 100 m<sup>2</sup> • ROOMS: 4 • LAND AREA: 344 m<sup>2</sup>**

Property ID: 24399063-1 - 31515 Wunstorf / Luthe – Wunstorf

- At a glance
- The property
- Energy Data
- Floor plans
- A first impression
- Details of amenities
- All about the location
- Other information
- Contact partner

Property ID: 24399063-1 - 31515 Wunstorf / Luthe – Wunstorf

## At a glance

Property ID	24399063-1	Purchase Price	299.000 EUR
Living Space	ca. 100 m <sup>2</sup>	Commission	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Roof Type	Gabled roof	Modernisation / Refurbishment	2000
Rooms	4	Condition of property	Well-maintained
Bedrooms	3	Construction method	Solid
Bathrooms	1	Usable Space	ca. 50 m <sup>2</sup>
Year of construction	1980	Equipment	Terrace, Guest WC, Built-in kitchen
Type of parking	1 x Garage, 20000 EUR (Sale)		

Property ID: 24399063-1 - 31515 Wunstorf / Luthe – Wunstorf

## Energy Data

Type of heating	Central heating	Energy Certificate	Energy consumption certificate
Energy Source	Oil	Final energy consumption	126.10 kWh/m <sup>2</sup> a
Energy certificate valid until	23.04.2034	Energy efficiency class	D
Power Source	Oil	Year of construction according to energy certificate	2000

Property ID: 24399063-1 - 31515 Wunstorf / Luthe – Wunstorf

## The property



Property ID: 24399063-1 - 31515 Wunstorf / Luthe – Wunstorf

## The property



Property ID: 24399063-1 - 31515 Wunstorf / Luthe – Wunstorf

## The property



Property ID: 24399063-1 - 31515 Wunstorf / Luthe – Wunstorf

## The property





Property ID: 24399063-1 - 31515 Wunstorf / Luthe – Wunstorf

## The property



Property ID: 24399063-1 - 31515 Wunstorf / Luthe – Wunstorf

## The property



Property ID: 24399063-1 - 31515 Wunstorf / Luthe – Wunstorf

## The property



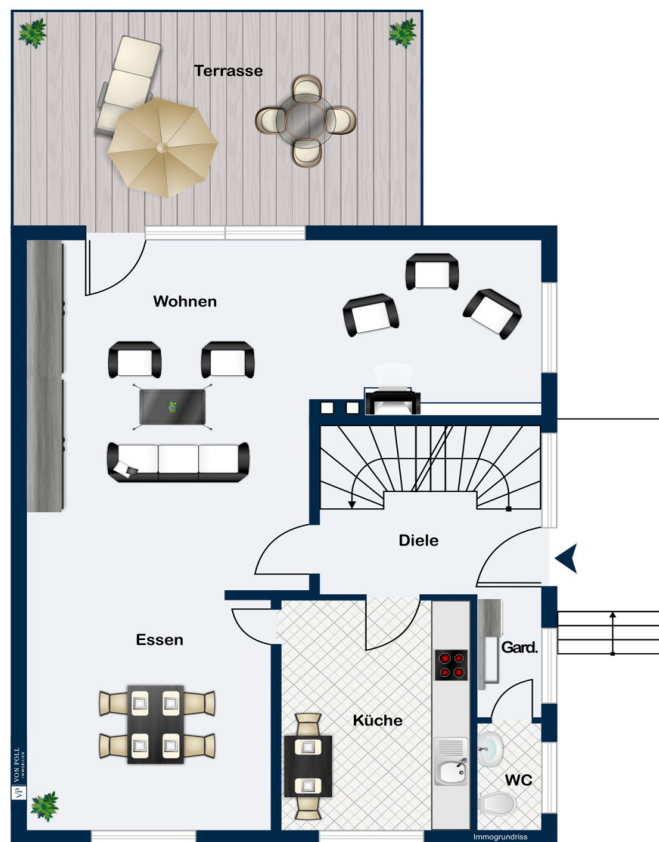
Property ID: 24399063-1 - 31515 Wunstorf / Luthe – Wunstorf

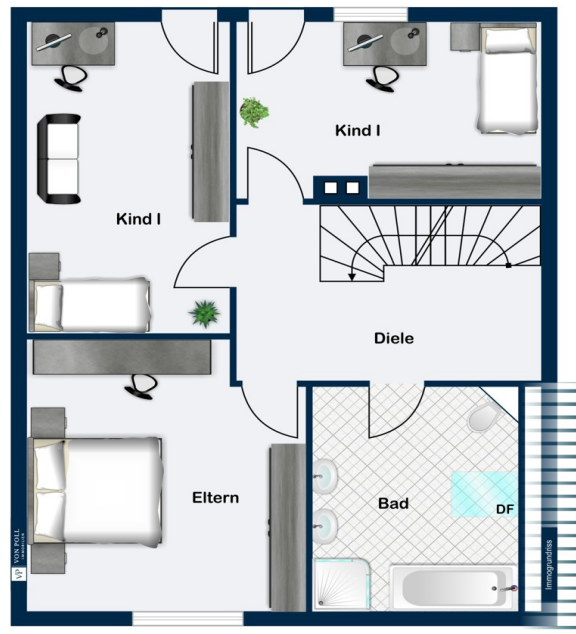
## The property

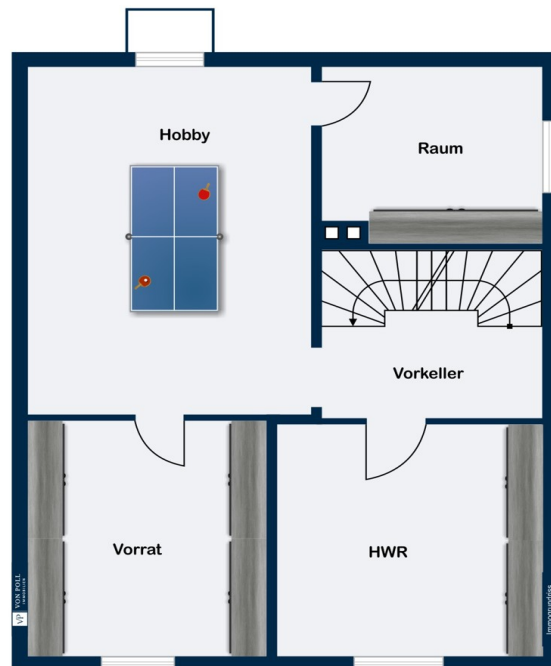


Property ID: 24399063-1 - 31515 Wunstorf / Luthe – Wunstorf

## Floor plans







This floor plan is not to scale. The documents were given to us by the client. For this reason, we cannot guarantee the accuracy of the information.

Property ID: 24399063-1 - 31515 Wunstorf / Luthe – Wunstorf

## A first impression

Zum Verkauf steht eine im Jahre 1980 in massiver Bauweise auf einem 294 m<sup>2</sup> großen Grundstück fertiggestellte Doppelhaushälfte im begehrten Wunstorfer Ortsteil Luthe. Die Immobilie befindet sich in ruhiger Sackgassenlage. Ein Drittel der vor dem Haus befindlichen Verkehrsfläche (Flurstück 128/7) gehört zum Kaufgegenstand. Eine Doppelgarage mit zusätzlicher Abstellfläche (z.B. für Gartengeräte) mit einem Grundstücksanteil von ca. 42 m<sup>2</sup> ist für 20.000 Euro zusätzlich zu erwerben. Das Gebäude hat 4 Zimmer, Küche, Bad und Gäste-WC sowie einen Vollkeller mit weiteren 4 Räumen. Die Ölzentralheizung wurde zuletzt im Jahr 2000 erneuert. Das Objekt befindet sich in einem gepflegten Zustand, Terrasse und Garten sind liebevoll angelegt. Eine sehr schöne Immobilie mit viel Platz für die junge Familie zum Gestalten, lassen Sie sich von den Bildern inspirieren und vereinbaren Sie einen Besichtigungstermin!



Property ID: 24399063-1 - 31515 Wunstorf / Luthe – Wunstorf

## Details of amenities

- Ölheizung aus 2000
- Vollkeller
- Doppelgarage (zum Preis von 20.000,00 Euro zusätzlich zu erwerben)
- Liebevoll angelegtes Grundstück

Property ID: 24399063-1 - 31515 Wunstorf / Luthe – Wunstorf

## All about the location

Wunstorf ist eine Stadt und selbständige Gemeinde in der Region Hannover am Steinhuder Meer, ca. 20 km nordwestlich der Landeshauptstadt Hannover. Insgesamt hat Wunstorf in 13 Ortsteilen ca. 41300 Einwohner, 18.600 leben in der Kernstadt Wunstorf, die somit auch die größte Ortschaft im Stadtgebiet ist. Die Stadt Wunstorf bietet eine hervorragende und nahezu komplette Infrastruktur. Wunstorf besitzt rund um den historischen Stadtkern eine ansehnliche Fußgängerzone zum gefälligen Verweilen oder Shoppen, Supermärkte und Restaurants sind im direkten Umfeld des Hauses zu Fuß oder mit Fahrrad erreichbar, ebenso Bäcker, Schlachter, Ärzte und Zahnärzte, Apotheke, Frisöre. Wunstorf verfügt im Kernstadtbereich über ein breitgefächertes Kindertagesstätten-Angebot. Des weiteren existieren drei Grundschulen (Oststadtschule, Albert-Schweitzer-Schule und Stadtschule). Für den Besuch der weiterbildenden Schulen hat Wunstorf in der Kernstadt mit dem Schulzentrum in der Barne, der IGS Wunstorf oder dem Hölty-Gymnasium ein ebenso breitgefächertes Schulangebot. Vom Bahnhof Wunstorf fahren Sie in ca. 15 Minuten Fahrtzeit nach Hannover HBF. Mit dem Auto benötigen Sie über die Autobahn A2 ca. 25 Minuten bis Hannover-City, zum Flughafen in Langenhagen sind es ebenfalls ca. 25 Minuten Fahrtzeit. Wunstorf besitzt einen hohen Freizeit- und Erholungswert durch das schöne ländliche Umfeld, das zum Stadtgebiet gehörende Steinhuder Meer sowie den Mittelgebirgszug "Deister" in ca. 15 km Entfernung. Hallenbad, Freibad, gute Fitnesscenter und viele Vereine gibt es direkt vor Ort in Wunstorf. Die hier angebotene Doppelhaushälfte befindet sich in einem gewachsenen Gebiet im sehr beliebten, an die Kernstadt Wunstorf grenzenden Ortsteil Luthe.

Property ID: 24399063-1 - 31515 Wunstorf / Luthe – Wunstorf

## Other information

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 23.4.2034. Endenergieverbrauch beträgt 126.10 kwh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2000. Die Energieeffizienzklasse ist D. GELDWÄSCHE: Als Immobilienmaklerunternehmen ist die von Poll Immobilien GmbH nach § 2 Abs. 1 Nr. 14 und § 11 Abs. 1, 2 Geldwäschegesetz (GwG) dazu verpflichtet, bei der Begründung einer Geschäftsbeziehung die Identität des Vertragspartners festzustellen und zu überprüfen, bzw. sobald ein ernsthaftes Interesse an der Durchführung des Immobilienkaufvertrages besteht. Hierzu ist es erforderlich, dass wir nach § 11 Abs. 4 GwG die relevanten Daten Ihres Personalausweises festhalten (wenn Sie als natürliche Person handeln) – beispielsweise mittels einer Kopie. Bei einer juristischen Person benötigen wir eine Kopie des Handelsregisterauszugs, aus welchem der wirtschaftlich Berechtigte hervorgeht. Das Geldwäschegesetz sieht vor, dass der Makler die Kopien bzw. Unterlagen fünf Jahre aufbewahren muss. Als unser Vertragspartner haben Sie auch eine Mitwirkungspflicht nach § 11 Abs. 6 GwG. HAFTUNG: Wir weisen darauf hin, dass die von uns weitergegebenen Objektinformationen, Unterlagen, Pläne etc. vom Verkäufer bzw. Vermieter stammen. Eine Haftung für die Richtigkeit oder Vollständigkeit der Angaben übernehmen wir daher nicht. Es obliegt daher unseren Kunden, die darin enthaltenen Objektinformationen und Angaben auf ihre Richtigkeit hin zu überprüfen. Alle Immobilienangebote sind freibleibend und vorbehaltlich Irrtümer, Zwischenverkauf- und Vermietung oder sonstiger Zwischenverwertung. UNSER SERVICE FÜR SIE ALS EIGENTÜMER: Planen Sie den Verkauf oder die Vermietung Ihrer Immobilie, so ist es für Sie wichtig, deren Marktwert zu kennen. Lassen Sie kostenfrei und unverbindlich den aktuellen Wert Ihrer Immobilie professionell durch einen unserer Immobilienspezialisten einschätzen. Unser bundesweites und internationales Netzwerk ermöglicht es uns, Verkäufer bzw. Vermieter und Interessenten bestmöglich zusammenzuführen.

Property ID: 24399063-1 - 31515 Wunstorf / Luthe – Wunstorf

## Contact partner

For further information, please contact your contact person:

Thomas Bade & Claudia Bade

---

Lange Straße 38 Hannover - Region West

E-Mail: [hannover.west@von-poll.com](mailto:hannover.west@von-poll.com)

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)