



BODEWEI IMMOBILIEN

# EXPOSÉ

## Anlageobjekt in Wunstorf: Kernsaniertes Mehrfamilienhaus mit 4 Wohneinheiten



### ECKDATEN

Objektart: Mehrfamilienhaus

Adresse: 31515 Wunstorf

Baujahr: 1935

Letzte Modernisierung: 2019

Zimmerzahl: 10,5

Wohnfläche (ca.): 324 m<sup>2</sup>

Gesamtfläche (ca.): 417 m<sup>2</sup>

Vermietbare Gesamtfläche (ca.): 417 m<sup>2</sup>

Grundstücksfläche (ca.): 680 m<sup>2</sup>

**Kaufpreis**  
**€ 890.000,-**

**Bodewei Immobilien**

Brüder-Grimm-Gasse 1 - 10785 Berlin - Mobil.: +49 176 / 45 63 1826  
kontakt@bodewei-immobilien.de - www.bodewei-immobilien.de

> Mehrfamilienhaus

> Wunstorf

> 10,5 Zimmer

> 417 m<sup>2</sup> Fläche

> Objektnummer: WE-1003



## Objekteckdaten:

Objektart	Mehrfamilienhaus
Adresse	31515 Wunstorf
Baujahr	1935
Letzte Modernisierung	2019
Zimmerzahl	10,5
Wohnfläche (ca.)	324 m <sup>2</sup>
Gesamtfläche (ca.)	417 m <sup>2</sup>
Vermietbare Gesamtfläche (ca.)	417 m <sup>2</sup>
Grundstücksfläche (ca.)	680 m <sup>2</sup>
Kaufpreis	890.000,- €
Kaufpreis pro m <sup>2</sup>	2.134,29 €
Anzahl Etagen	3
Balkon	ja
Anzahl Stellplätze	7
Stellplatzart	Freiplatz
Freiplatz	Anzahl 7
Energieausweis Baujahr	1935
Anzahl der Einheiten	4
Unterkellert	ja
Objekt ist vermietet	ja
Küche	Einbauküche
Bodenbelag	Fliesen
Ausstattung	GEHOBEN
Abstellraum	ja
Gäste-WC	ja
als Ferienimmobilie geeignet	ja
x-fache der Jahresnettomiete	24,48
Mieteinnahmen p.a. (IST)	36.360,- €
Mieteinnahmen p.a. (SOLL)	40.080,- €
Zustand	modernisiert
Provision für Käufer	7,14 % inkl. MwSt. aus dem notariell beurkundeten Kaufpreis.

## Objektbeschreibung:

Dieses kernsanierte und modernisierte Mehrfamilienhaus besteht aus

einem Haupthaus mit drei Wohneinheiten sowie einem Anbau mit einer weiteren Einheit. Insgesamt umfasst die Immobilie vier Wohneinheiten mit einer Gesamtwohnfläche von ca. 324 m<sup>2</sup> auf einem ca. 680 m<sup>2</sup> großen Grundstück.

Besonders hervorzuheben ist die Möglichkeit der Teilbarkeit nach WEG, wodurch sowohl eine langfristige Bestandshaltung als auch ein perspektivischer Einzelverkauf der Einheiten realisierbar ist.

Die aktuelle Jahreskaltmiete beträgt 36.360 EUR.

Das Haupthaus erstreckt sich über drei Wohnebenen - Erd-, Ober- und Dachgeschoss und ist voll unterkellert. Der Anbau ergänzt das Gebäude um eine weitere Wohneinheit.

Die Immobilie überzeugt durch eine massive Mauerwerksbauweise im Haupthaus, gedämmte Außenwände mit Klinker-Verblendung sowie eine wärmedämmte Holzdachkonstruktion.

Alle Wohnungen präsentieren sich in zeitgemäßem Zustand mit Fliesen- und Holzbelägen, Einbauküchen, modernen Bädern, neuen Kunststofffenstern mit Dreifachverglasung sowie vollständig erneuerten Türen.

Ein wesentlicher Mehrwert liegt im umfassenden Modernisierungsstand: In den Jahren 2019 bis 2024 wurden zahlreiche wertrelevante Maßnahmen umgesetzt. So wurden sämtliche Leitungen, Rohre und die Elektrik erneuert sowie eine Gas-Zentralheizung (Vaillant) installiert, die auch die Warmwasserversorgung übernimmt. Der Kellerbereich wurde verputzt, neu gefliest und mit Heizkörpern ausgestattet. Er dient als Mieterkeller mit Gemeinschaftsraum inklusive Waschmaschinenanschlüssen und Sanitäranlage.

Hier bietet sich ein substanzstarkes Investment mit technischer Modernisierung, reduziertem Instandhaltungsrisiko und strategischer Flexibilität für Kapitalanleger.

## Ausstattung:

### BAUWEISE & KONSTRUKTION

- \* Massive Bauweise aus Mauerwerk (Kellergeschoss bis Obergeschoss)
- \* Außenwände mit Wärmedämmung und Fassadenputz
- \* Wohnhaus-Fassade mit Klinker-Verblendung (Bestand) und weißem Fassadenputz
- \* Anbau-Fassade: massives Mauerwerk (vorderer Gebäudeteil) sowie Holzständerwerk mit Fassadenputz (hinterer Gebäudeteil)
- \* Decken: Kellergeschoss Stahlbetondecke, Erd- und Obergeschoss Holzbalkendecken
- \* Dach besteht aus einer wärmedämmten Holzdachkonstruktion

### INNENAUSSTATTUNG

- \* Innenwände und Decken im Wohnhaus aus Bestand

- > Mehrfamilienhaus
- > Wunstorf
- > 10,5 Zimmer

- > 417 m<sup>2</sup> Fläche
- > Objektnummer: WE-1003



- \* Innenputz aus Gipsputz
- \* Böden mit schwimmender Estrich
- \* Fensterlüftung

#### MODERNISIERUNGEN (ab 2019)

- \* Gas-Zentralheizung (Vaillant, April 2019) inkl. Warmwasserversorgung
- \* Komplette Erneuerung sämtlicher Leitungen und Rohre (2019)
- \* Elektrik vollständig erneuert (2019)
- \* Kunststoffenster mit Wärmeschutz- / Dreifachverglasung (2019)
- \* Haus- und Innentüren erneuert (2019)
- \* Alle 4 Bäder vollständig modernisiert (2019)
- \* Elektrische Außenrollläden (teilweise)
- \* Keller verputzt, Fliesenboden erneuert und mit Heizkörpern ausgestattet

#### WEITERE MODERNISIERUNGEN

- \* Umbau des Anbaus (2021), Baugenehmigung liegt vor
- \* Fassadenverkleidung erneuert (2023)
- \* Dachrinne neu (2023)
- \* Gauben neu mit Schiefer verkleidet (2023)
- \* Zaunanlage neu (2024)

#### Lagebeschreibung:

##### ZENTRALE LAGE IN WUNSTORF

Die Immobilie befindet sich in zentraler Lage von Wunstorf, einer etablierten Wohn- und Pendlerstadt in der Region Hannover. Die Innenstadt mit Einkaufsmöglichkeiten, Dienstleistern, Gastronomie, Ärzten, Apotheken und Banken ist fußläufig erreichbar. Schulen, Kindergärten sowie Nahversorger befinden sich ebenfalls im direkten Umfeld und sichern eine nachhaltige Vermietbarkeit.

##### VERKEHRSANBINDUNG & PENDLERSTANDORT

Wunstorf überzeugt durch seine verkehrsgünstige Anbindung: Über die B441 sowie die nahegelegene A2 besteht eine schnelle Verbindung nach Hannover (ca. 25-30 Minuten Fahrzeit). Der Bahnhof Wunstorf bietet regelmäßige Regional- und S-Bahn-Verbindungen in Richtung Hannover und Minden ein klarer Standortvorteil für Berufspendler.

##### FREIZEITWERT & LEBENSQUALITÄT

Ein zusätzlicher Attraktivitätsfaktor ist die Nähe zum Steinhuder Meer, dem größten See Niedersachsens. Die Kombination aus naturnahem Freizeitwert und guter urbaner Anbindung macht den Standort sowohl für Eigennutzer als auch für Mieter besonders interessant.

##### STANDORT MIT ZUKUNFT

Für Kapitalanleger bietet der Standort eine stabile Nachfrage durch Pendler, Familien und Beschäftigte im regionalen Umfeld. Die gewachsene Infrastruktur, die Nähe zur Landeshauptstadt Hannover sowie der hohe Freizeitwert sorgen für langfristige Vermietungssicherheit und nachhaltige Wertperspektiven.

#### Sonstiges:

##### WICHTIGE HINWEISE ZUM IMMOBILIENKAUF

Der Verkauf dieser Immobilie erfolgt im Alleinauftrag.

Die im Exposé enthaltenen Angaben stammen vom Eigentümer. Trotz sorgfältiger Prüfung übernehmen wir keine Gewähr für deren Vollständigkeit oder Richtigkeit. Irrtümer sind vorbehalten.

Ein Zwischenverkauf bleibt jederzeit möglich. Kaufverhandlungen erfolgen stets freibleibend und vorbehaltlich der Zustimmung des Eigentümers. Ansprüche auf Schadensersatz, insbesondere im Zusammenhang mit Beratungs- oder Finanzierungskosten, sind ausgeschlossen.

#### Objektbilder:



Gebansicht mit Stellpla



Straßenperspektive mit Umfeld

# Eckdaten

- > Mehrfamilienhaus
- > Wunstorf
- > 10,5 Zimmer

- > 417 m<sup>2</sup> Fläche
- > Objektnummer: WE-1003



Immobilie im gewachsenen Wohnumfeld



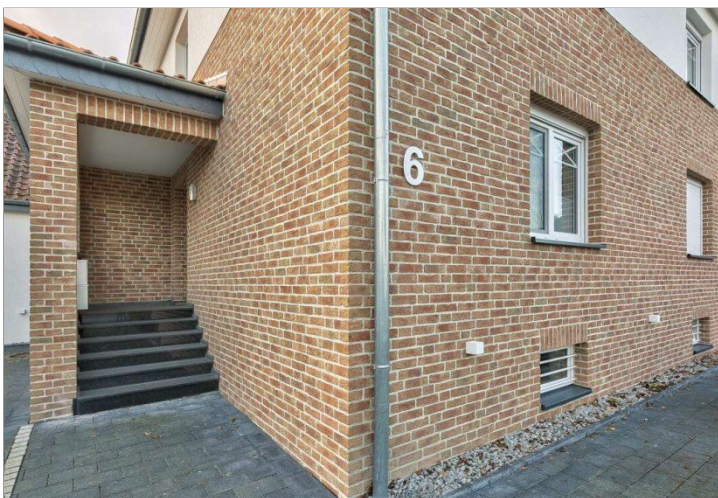
Hofbereich mit Anbau und Stellfla



Ansicht mit Hof- und Zugangsbereich



Hofansicht mit Anbau und Stellfla



Seitlicher Zugang zum Haupthaus



Wohnkumit offener Raumgestaltung

## Bodewei Immobilien

Brüder-Grimm-Gasse 1 - 10785 Berlin - Mobil.: +49 176 / 45 63 1826  
kontakt@bodewei-immobilien.de - www.bodewei-immobilien.de

# Eckdaten

- > Mehrfamilienhaus
- > Wunstorf
- > 10,5 Zimmer

- > 417 m<sup>2</sup> Fläche
- > Objektnummer: WE-1003



Essbereich mit Zugang zur Terrasse



Tageslichtbad mit Badewanne \_ Dusche



Zusacher Eingang



Schlafzimmer im Dachgeschoss mit Dachfenstern



Kinderzimmer



Weiteres Schlafzimmer im Dachgeschoss

# Eckdaten

- > Mehrfamilienhaus
- > Wunstorf
- > 10,5 Zimmer

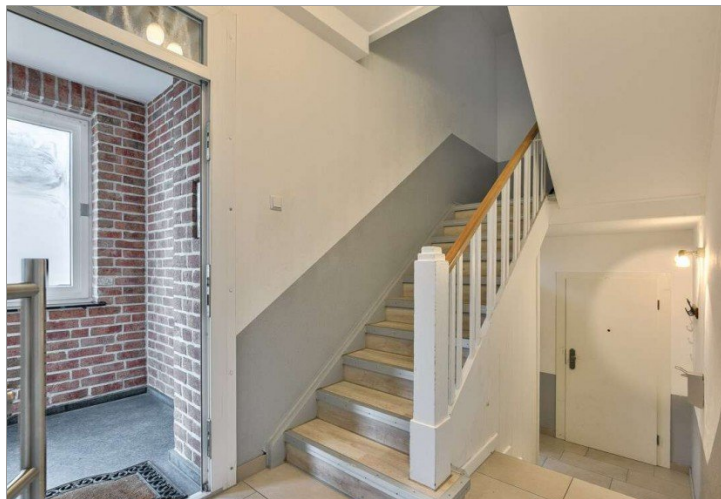
- > 417 m<sup>2</sup> Fläche
- > Objektnummer: WE-1003



Treppenhaus mit geschlossener Tu



WC-Anlage im Kellergeschoss (Gemeinschaftsbereich)



Treppenhaus mit offener Tu



Heizungsraum mit Gas-Zentralheizung (Vaillant)



Gemeinschaftsraum im Kellergeschoss mit Waschmaschinenanschluss



Luftaufnahme \_ Gesamtansicht von Dach und Grundstu

## Bodewei Immobilien

Brüder-Grimm-Gasse 1 - 10785 Berlin - Mobil.: +49 176 / 45 63 1826  
kontakt@bodewei-immobilien.de - www.bodewei-immobilien.de

# Eckdaten

- > Mehrfamilienhaus
- > Wunstorf
- > 10,5 Zimmer

- > 417 m<sup>2</sup> Fläche
- > Objektnummer: WE-1003



Luftbild mit Umfeldarstellung

**BODEWEI**  **IMMOBILIEN**



THUY BODEWEI

IMMOBILIENMAKLERIN (IHK)

0176 456 31 82 6

[kontakt@bodewei-immobilien.de](mailto:kontakt@bodewei-immobilien.de)



[www.bodewei-immobilien.de](http://www.bodewei-immobilien.de)



> Mehrfamilienhaus

> 417 m<sup>2</sup> Fläche

> Wunstorf

> Objektnummer: WE-1003

> 10,5 Zimmer



## AGB:

Bodewei Immobilien – Ihr Immobilienmakler Berlin

1. Die von Bodewei Immobilien dem Auftraggeber überlassenen Angebote und Mitteilungen dürfen von diesem nur für den eigenen Gebrauch verwendet werden; eine unbefugte Nutzung, insbesondere die Weitergabe an Dritte, rechtfertigt die Geltendmachung eines Schadensersatzanspruchs in Höhe der Provisionszusätze gemäß Ziffer 3c) der folgenden Allgemeinen Bedingungen.

2. Bodewei Immobilien haftet nicht für die Richtigkeit der von dem Eigentümer des Objekts gemachten Angaben. Eine Haftung für eventuelle Unrichtigkeiten der gemachten Angaben und für alle nicht selbst bekannten Umstände wird ausgeschlossen.

3. a) Eine Provisionspflicht entsteht bei folgenden Geschäften:  
- Abschlüsse, die mit einem von Bodewei Immobilien nachgewiesenen Käufer, Mieter oder Pächter innerhalb eines Jahres nach Vertragsabschluss getätigt werden; hierzu gehören auch Ersatz-, Zusatz- bzw. Ergänzungsgeschäfte, die im Zusammenhang mit einem derartigen Abschluss stehen.  
- Die Provisionspflicht entsteht unabhängig davon, ob der Vertrag nach dem Angebot von Bodewei Immobilien oder davon abweichend (z.B. bei der Preisgestaltung) zustande kommt.

- Die Ausübung eines vertraglichen oder gesetzlichen Rücktrittsrechts nach Abschluss eines Vertrages berührt den Provisionsanspruch nicht.

3. b) Mit Vertragsabschluss über das nachgewiesene oder vermittelte Objekt ist die Provision fällig.

3. c) Bei einem durch Nachweis oder Vermittlungstätigkeit von Bodewei Immobilien zustande gekommenen Kaufvertrag beträgt die Maklerprovision 3,57 % inklusive der geltenden Mehrwertsteuer vom effektiven Kaufpreis. Dieser Provisionsanspruch entsteht auch dann, wenn ein von Bodewei Immobilien nachgewiesenes Objekt im Wege der Zwangsversteigerung erworben wird.

4. Vom Vertrag abweichende Vereinbarungen sind nur gültig, sofern sie schriftlich abgefasst und von beiden Vertragsparteien bestätigt werden.

5. Ohne schriftliche Vollmacht sind Mitarbeiter von Bodewei Immobilien nicht berechtigt, Vereinbarungen, die von diesen Allgemeinen Geschäftsbedingungen abweichen, mit dem Auftraggeber zu treffen. Werden dennoch Abreden getroffen, so werden sie nur dann rechtsgültig, wenn sie von Bodewei Immobilien schriftlich genehmigt werden.