



BODEWEI IMMOBILIEN

EXPOSÉ

Investment mit Mehrfamilienhaus & Stadtvilla - Zwei Häuser auf einem Grundstück



ECKDATEN

Objektart: Mehrfamilienhaus

Adresse: 31515 Wunstorf

Baujahr: 1935

Letzte Modernisierung: 2024

Zimmerzahl: 17,5

Wohnfläche (ca.): 507 m²

Gesamtfläche (ca.): 600 m²

Vermietbare Gesamtfläche (ca.): 600 m²

Grundstücksfläche (ca.): 1.124 m²

Kaufpreis
€ 1.550.000,-

Bodewei Immobilien

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

Eckdaten

> Mehrfamilienhaus

> 600 m² Fläche

> Wunstorf

> Objektnummer: WE-1011

> 17,5 Zimmer



Objekteckdaten:

Objektart	Mehrfamilienhaus
Adresse	31515 Wunstorf
Baujahr	1935
Letzte Modernisierung	2024
Zimmerzahl	17,5
Wohnfläche (ca.)	507 m ²
Gesamtfläche (ca.)	600 m ²
Vermietbare Gesamtfläche (ca.)	600 m ²
Grundstücksfläche (ca.)	1.124 m ²
Kaufpreis	1.550.000,- €
Kaufpreis pro m ²	2.583,33 €
Balkon	ja
Anzahl Stellplätze	10
Stellplatzart	Freiplatz
Freiplatz	Anzahl 10
Energieausweis	Bedarfsausweis
Wesentlicher Energieträger	Gas
Endenergiebedarf	164,30 kWh / (m ² *a)
Energieausweis Ausstelldatum	2026-03-13
Energieausweis gültig bis	12.03.2036
Energieausweis Werteklasse	F
Energieausweis Baujahr	1935
Energieausweis Gebäudeart	Wohngebäude
Anzahl der Einheiten	5
Unterkellert	ja
Gartennutzung	ja
Objekt ist vermietet	ja
Küche	Einbauküche
Bodenbelag	Fliesen
Befuerung	Gas
Ausstattung	GEHOBEN
Abstellraum	ja
Gäste-WC	ja
als Ferienimmobilie geeignet	ja
Mieteinnahmen p.a. (IST)	3.030,- €

Mieteinnahmen p.a. (SOLL) 6.230,- €

Zustand neuwertig

Provision für Käufer 7,14 % inkl. MwSt. aus dem notariell beurkundeten Kaufpreis.

> Mehrfamilienhaus

> Wunstorf

> 17,5 Zimmer

> 600 m² Fläche

> Objektnummer: WE-1011



Objektbeschreibung:

Dieses Angebot richtet sich an Kapitalanleger, die neben stabilen Mieteinnahmen auch Wert auf Flexibilität und Entwicklungsmöglichkeiten legen.

Auf einem Grundstück befinden sich zwei separate Wohngebäude:

- * ein Mehrfamilienhaus mit vier Wohneinheiten
- * eine moderne Stadtvilla mit 7 Zimmern und eigenständiger Nutzungsperspektive

Die Kombination beider Gebäude eröffnet unterschiedliche Strategien. Das Mehrfamilienhaus bildet die Grundlage für laufende Einnahmen, während die Stadtvilla zusätzliche Optionen bietet sei es zur Vermietung, teilweisen Eigennutzung oder als perspektivisches Entwicklungselement innerhalb des Gesamtinvestments.

OBJEKTDDETAILS

Mehrfamilienhaus

- * Grundstücksgröße: ca. 680 m²
- * Wohnfläche gesamt: ca. 324 m²
- * Anzahl Einheiten: 4 Wohnungen
- * IST-Miete p. a.: ca. 3.030 EUR
- * SOLL-Miete p. a.: ca. 3.730 EUR
- * Baujahr / Sanierung: 1935 / 2019

Stadtvilla

- * Grundstücksgröße: ca. 444 m²
- * Wohnfläche gesamt: ca. 183 m²
- * Zimmer: 7
- * Bezugsfrei
- * SOLL-Miete p. a.: ca. 2.500 EUR
- * Baujahr: 2023

MÖGLICHE NUTZUNGSSZENARIEN

- * Vollvermietung beider Gebäude (klassische Kapitalanlage)
- * Vermietung des Mehrfamilienhauses bei separater Nutzung der Stadtvilla
- * Kombination aus Eigennutzung und Vermietung
- * Perspektivische Neustrukturierung oder Einzelverwertung (z. B. Aufteilung nach WEG)

Gerne stellen wir Ihnen auf Anfrage weitere Bilder und umfassende Unterlagen zur Verfügung.

Ausstattung:

Beschreibung Ausstattung MEHRFAMILIENHAUS

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
- * 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)

Beschreibung Ausstattung STADTVILLA

BAUWEISE:

Massivbauweise mit Klinkermauerwerk im Erdgeschoss und verputztem Obergeschoss, 16 cm Kerndämmung, Außenwände aus 36,5 cm Poroton-Ziegeln (sehr guter Wärme- und Schalldämmung)

DACH:

Satteldach, Tondachziegel in schiefergrau mit Engobe-Beschichtung (30 Jahre Werksgarantie)

HEIZUNGSANLAGE:

Moderne Luft-Wärmepumpe (Buderus) mit 300 l Wärmespeicher und Zirkulationsanlage. Fußbodenheizung im gesamten Haus

KÜCHE:

Offene Einbauküche im modernen Landhausstil mit Naturstein-Arbeitsplatten (Black Fusion Granit), großem Gasfeld mit Wok-Flamme, Keramikspüle in komfortabler Extragröße, ausziehbarem Wasserhahn, zwei Kühl-Gefrier-Kombinationen, Dampfgarer, Backofen

Eckdaten

- > Mehrfamilienhaus
- > Wunstorf
- > 17,5 Zimmer

- > 600 m² Fläche
- > Objektnummer: WE-1011



mit versenkbarer Tür, Müllsystem, Handtuchheizkörper und Turmdunstabzugshaube mit Abluft

BÄDER:

Fünf hochwertige En-suite-Bäder plus Gäste-WC jeweils mit Eckbadewanne oder bodengleicher Dusche, modernen Waschtischen, Armaturen, Fenster und Handtuchheizkörper

ELEKTRO:

Viele Steckdosen und Lampenauslässe, Deckenspots im EG/Souterrain, elektronische Rollläden, Video-Klingelanlage auf allen Ebenen

FENSTER & TÜREN:

Weißer Kunststofffenster (teils bodentief) mit 3-fach-Verglasung. Innen- und Außenfensterbänke aus schwarzem Granit. Zwei weiß verglaste Hauseingangstüren. Hochwertige Innentüren in weißer Kassettenoptik, teils verglast

WÄNDE:

Raufasertapeten, weiß gestrichen. 2,50 m Deckenhöhe

BÖDEN:

Holzoptikfliesen in vielen Wohnbereichen sowie Bädern
Teppich in zwei Kinderzimmern und im Lesezimmer

TREPPEN:

Zwei Balkone mit Edelstahl-Milchglas-Geländer
Geschosstreppe aus Stahlbeton mit Holzoptikfliesen und Mosaik-Element
Außentreppe aus massiver Klinkermauerwerk mit hochwertigen schwarzen Granitstufen und Edelstahlgeländer

AUßENANLAGE:

Weitläufige Rasenfläche, zwei Terrassen, zwei Stellplätze, Sichtschutzzaun, versickerungsfähige Pflaster, Obstbäume (Zwetschge, Apfel, Holunder)

Lagebeschreibung:

ZENTRALE LAGE IN WUNSTORF

Die Immobilien befinden 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:



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
- > 17,5 Zimmer

- > 600 m² Fläche
- > Objektnummer: WE-1011



MFH - Straßenansicht des Mehrfamilienhauses



MFH - Ansicht mit Hof- und Zugangsbereich



MFH - Gebansicht mit Stellpla



MFH - Seitlicher Zugang zum Haupthaus



MFH - Straßenperspektive mit Stellplätzen



MFH - Hofansicht mit Anbau und Stellfla

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
- > 17,5 Zimmer

- > 600 m² Fläche
- > Objektnummer: WE-1011



MFH - Hofbereich mit Anbau und Stellfla



EFH - Seitlicher Gartenbereich mit Blick zum Haus



EFH - Hausansicht vom Garten



EFH - Großzu Terrasse



EFH - Hausansicht vorne



EFH - Seiteneingang

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
- > 17,5 Zimmer

- > 600 m² Fläche
- > Objektnummer: WE-1011



EFH - Eingangsbereich

> Mehrfamilienhaus

> Wunstorf

> 17,5 Zimmer

> 600 m² Fläche

> Objektnummer: WE-1011



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.