



BODEWEI IMMOBILIEN

EXPOSÉ

Moderne Stadtvilla bei Hannover - drei Vollgeschosse mit sieben Zimmern, ideal für die Großfamilie



ECKDATEN

Objektart: Einfamilienhaus

Adresse: 31515 Wunstorf

Baujahr: 2022

Zimmerzahl: 7

Wohnfläche (ca.): 183 m²

Grundstücksfläche (ca.): 444 m²

Anzahl Etagen: 3

Balkon: ja

Anzahl Stellplätze: 2

Kaufpreis
€ 775.000,-

Bodewei Immobilien

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

Eckdaten

> Einfamilienhaus

> Wunstorf

> 7 Zimmer

> 183 m² Wohnfläche

> Objektnummer: WE-1002



Objekteckdaten:

Objektart	Einfamilienhaus
Adresse	31515 Wunstorf
Baujahr	2022
Zimmerzahl	7
Wohnfläche (ca.)	183 m ²
Grundstücksfläche (ca.)	444 m ²
Kaufpreis	775.000,- €
Anzahl Etagen	3
Balkon	ja
Anzahl Stellplätze	2
Stellplatzart	Freiplatz
Freiplatz	Anzahl 2
Energieausweis	Verbrauchsausweis
Wesentlicher Energieträger	Strom
Energieverbrauchskennwert	20,40 kWh / (m ² *a)
Energieausweis Ausstelldatum	2024-10-29
Energieausweis gültig bis	2034-10-28
Energieverbrauch für Warmwasser enthalten	ja
Energieausweis Werteklasse	A_PLUS
Energieausweis Baujahr	2022
Energieausweis Gebäudeart	Wohngebäude
Gartennutzung	ja
Schlafzimmer	6
Badezimmer	5
Küche	Einbauküche
Bodenbelag	Fliesen
Kamin	ja
Befuerung	Elektro
Ausstattung	GEHOBEN
Abstellraum	ja
Gäste-WC	ja
Zustand	neuwertig
bezugsfrei ab	sofort
Provision für Käufer	3,57 % inkl. MwSt. aus dem notariell beurkundeten Kaufpreis.

> Einfamilienhaus

> Wunstorf

> 7 Zimmer

> 183 m² Wohnfläche

> Objektnummer: WE-1002



Objektbeschreibung:

Diese moderne Stadtvilla im begehrten Ortsteil Luthé verbindet hochwertige Bauweise, großzügige Raumgestaltung und Wohnkomfort auf hohem Niveau.

Auf drei Etagen Souterrain, Erdgeschoss und Obergeschoss entfalten sich sieben flexibel nutzbare Zimmer, ideal für eine Großfamilie oder das Mehrgenerationenwohnen.

Jedes Schlafzimmer verfügt über ein eigenes En-suite-Badezimmer und schafft damit ein Höchstmaß an Privatsphäre. Das Klinkermauerwerk im Erdgeschoss verleiht dem Haus eine klassische, zeitlose Optik. Das hell verputzte Obergeschoss und die effiziente Kerndämmung sorgen für zeitgemäße Architektur und Energieeffizienz. Innen überzeugen großzügige Raumhöhen, helle Flächen und eine klare Linienführung. Die Fußbodenheizung im gesamten Haus sorgt für ein gleichmäßig angenehmes Wohnklima. Die moderne Buderus Luft-Wärmepumpe stellt die effiziente Energieversorgung sicher.

Das Herzstück des Erdgeschosses bildet die offene Küche im modernen Landhausstil. Naturstein-Arbeitsplatten, ein großes Gasfeld mit Wok-Flamme, eine extragroße Keramikspüle und moderne Einbaugeräte schaffen einen Kochbereich, der Funktionalität und Eleganz vereint.

Die fünf En-suite-Bäder begeistern mit Eckbadewannen oder bodengleichen Duschen, modernen Waschtischen und Fensterlüftung. Ein separates Gäste-WC sowie zwei Hauseingänge ergänzen den hohen Wohnkomfort.

Technisch überzeugt das Haus mit zahlreichen Deckenspots, einer Video-Klingelanlage auf allen Ebenen und einer Smart-Home-Steuerung für Rollläden, Raumthermostate und Klingelanlage. 3-fach-verglaste Fenster, Granitfensterbänke und hochwertige Türen setzen elegante Akzente.

Im Dachgeschoss erweitern zwei großzügige Balkone mit Edelstahl-Milchglas-Geländern die Wohnräume ins Freie. Die massive Außentreppe mit schwarzen Granitstufen betont den hochwertigen Gesamteindruck des Hauses.

Die gepflegte Außenanlage bietet eine weitläufige Rasenfläche, zwei Terrassen sowie Obstbäume, die dem Garten einen naturnahen Charme verleihen.

Ausstattung:

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 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
Geschosseinntreppe 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:

IDEAL FÜR FAMILIEN

Eckdaten

- > Einfamilienhaus
- > Wunstorf
- > 7 Zimmer

- > 183 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: WE-1002



Die Stadtvilla liegt im beliebten Wunstorfer Ortsteil Luthe, einer familienfreundlichen Wohnlage vor den Toren Hannovers. Luthe bietet eine hervorragende Infrastruktur, kurze Wege und ein ruhiges, gewachsenes Wohnumfeld. Ein idealer Ort für Familien, die Komfort, Sicherheit und Natur gleichermaßen schätzen.

INFRASTRUKTUR

Kinderbetreuung und Schulen befinden sich in unmittelbarer Nähe. Kindergarten und Grundschule sind schnell erreichbar, weiterführende Schulen liegen nur wenige Busstationen weiter in Wunstorf. Die kurzen Wege erleichtern den Familienalltag und ermöglichen Kindern eine sichere, selbstständige Mobilität.

NATUR GENIESSEN

Der Naturpark Steinhuder Meer liegt nur kurze Fahrminuten entfernt und bietet beste Voraussetzungen für Ausflüge, Fahrradtouren, Wassersport und Spaziergänge. Auch die örtlichen Spielplätze, Sportvereine und Grünflächen tragen zu einer hohen Lebensqualität für Kinder und Eltern bei.

GUT ERREICHBAR

Die Anbindung ist komfortabel. Mit dem Auto gelangen Sie in wenigen Minuten zur A2 sowie in die Kernstadt Wunstorf. Der S-Bahnhof Wunstorf bietet schnelle Verbindungen nach Hannover und macht die Lage auch für Pendler attraktiv.

PERFEKT FÜR DEN ALLTAG

Einkaufsmöglichkeiten, Ärzte, Apotheken, Bäckereien und Restaurants befinden sich in der nahen Umgebung. Gleichzeitig bietet die Hauptstraße eine ruhige Wohnatmosphäre, da das Haus leicht zurückversetzt steht und die Außenbereiche geschützten Raum für Familie und Freizeit schaffen. Eine Lage, die Familien alles bietet kurze Wege, Natur, Freizeitangebote, gute Anbindung und ein sicheres, gewachsenes Wohnumfeld.

Sonstiges:

WICHTIGE HINWEISE ZUM IMMOBILIENKAUF

Der Verkauf dieser Immobilie erfolgt im Alleinauftrag.

Auf Wunsch unterstützen wir Sie gern bei der Wahl einer geeigneten Finanzierung über unseren Finanzierungspartner.

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

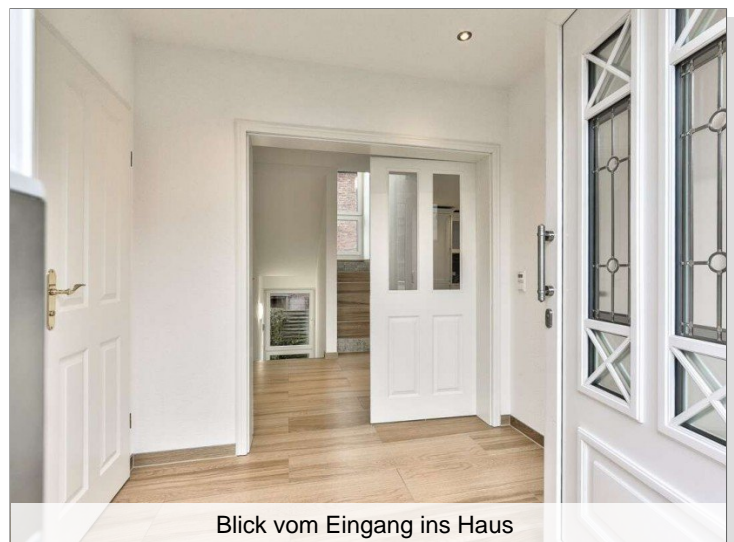
Zusammenhang mit Beratungs- oder Finanzierungskosten, sind ausgeschlossen.

Wir machen darauf aufmerksam, dass sich der Kaufpreis bei erhöhter Nachfrage ändern kann.

Objektbilder:



Eingangsbereich



Blick vom Eingang ins Haus

Bodewei Immobilien

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

Eckdaten

- > Einfamilienhaus
- > Wunstorf
- > 7 Zimmer

- > 183 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: WE-1002



Heller Eingangsbereich mit Windfang



Essbereich mit offener Blick



Großzur offener Flur



Keramikspun komfortabler Extragro



Offene Einbauküme modernen Landhausstil mit Naturstein-Arbeitsplatten



Offener Blick in den Garten

Eckdaten

- > Einfamilienhaus
- > Wunstorf
- > 7 Zimmer

- > 183 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: WE-1002



Wohnzimmer im EG



DG Zimmer 2 mit Balkon



Bad im Erdgeschoss



Blick vom Bad ins Zimmer 2- DG



Flurbereich im DG mit Zugang zu den Zimmern



Balkonblick von Zimmer 2 im DG

Eckdaten

- > Einfamilienhaus
- > Wunstorf
- > 7 Zimmer

- > 183 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: WE-1002



DG- Zimmer 1 mit Balkon



Blick auf Lesezimmer und Zimmer 2 im DG



Blick vom Bad ins Zimmer



DG En-Suite Bad 1



DG Balkon Zimmer 1



En-Suite Bad Zimmer 1 im Souterrain

Eckdaten

- > Einfamilienhaus
- > Wunstorf
- > 7 Zimmer

- > 183 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: WE-1002



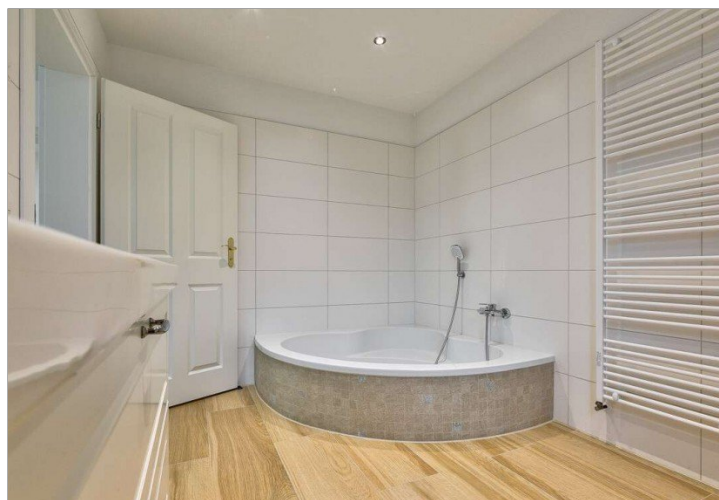
En-Suite Bad Zimmer 2 im Souterrain



Souterrain Zimmer 1 mit En-Suite-Bad



Zugang vom Souterrain in Wohn- und Nebenra



Modene Badausstattung in allen Ba



Souterrain Zimmer 2 mit En-Suite-Bad



Souterrain Ankleidezimmer

Eckdaten

- > Einfamilienhaus
- > Wunstorf
- > 7 Zimmer

- > 183 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: WE-1002



Treppe mit dekorativem Mosaik-Element



Großzu Terrasse



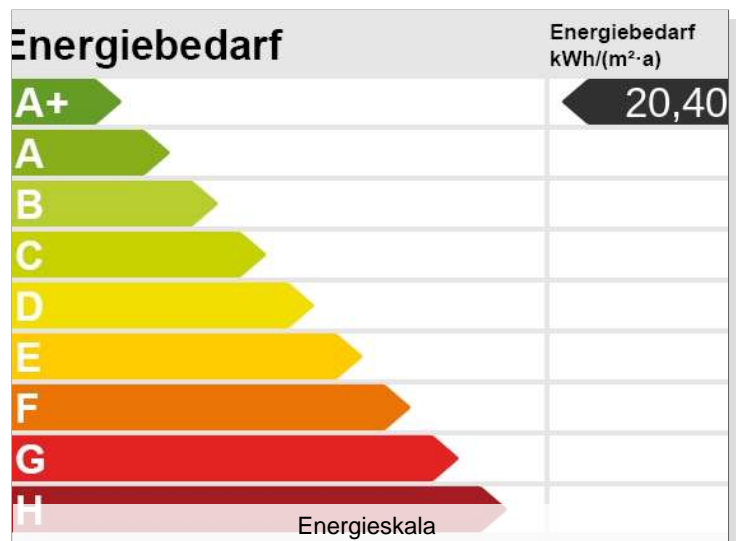
Seiteneingang



Hausansicht vorne



Seitlicher Gartenbereich mit Blick zum Haus



Eckdaten

- > Einfamilienhaus
- > Wunstorf
- > 7 Zimmer

- > 183 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: WE-1002



BODEWEI  IMMOBILIEN



www.bodewei-immobilien.de

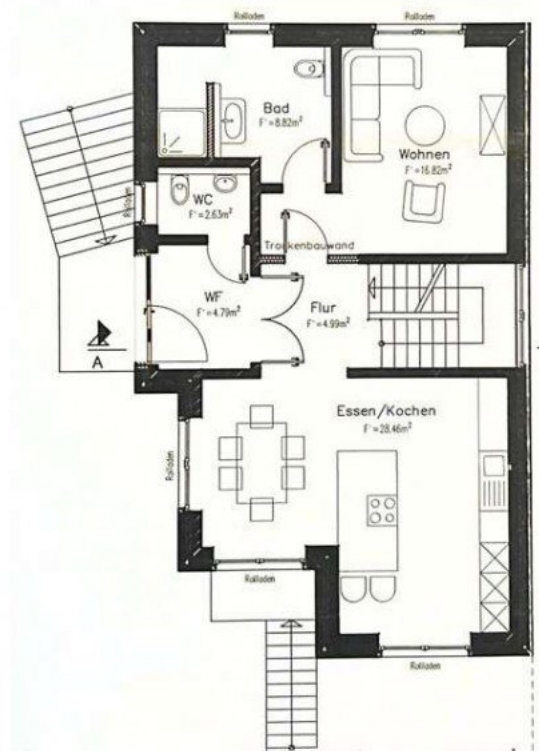
Eckdaten

- > Einfamilienhaus
- > Wunstorf
- > 7 Zimmer

- > 183 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: WE-1002



Grundriss Erdgeschoss



Grundriss Erdgeschoss

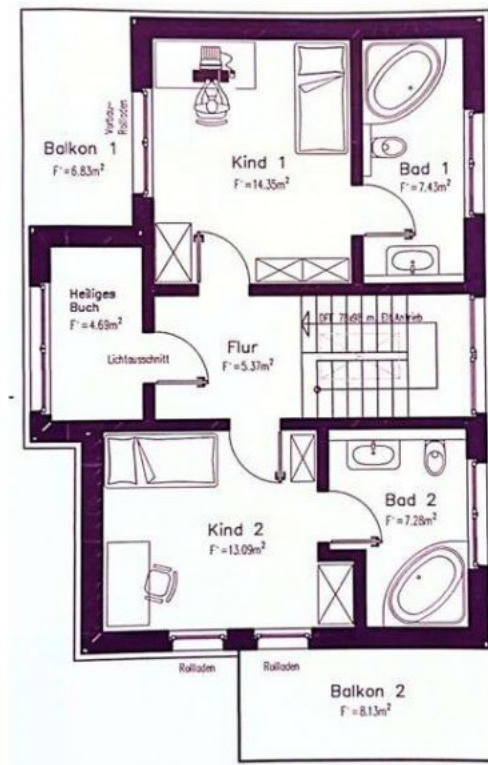
Eckdaten

- > Einfamilienhaus
- > Wunstorf
- > 7 Zimmer

- > 183 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: WE-1002



Grundriss Obergeschoss



Grundriss Obergeschoss

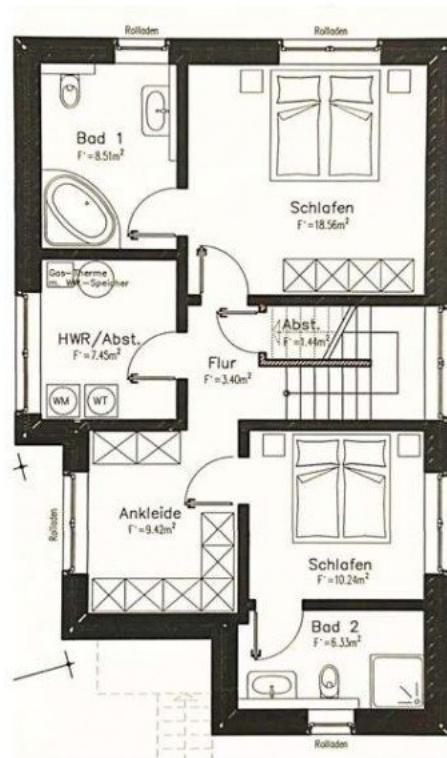
Eckdaten

- > Einfamilienhaus
- > Wunstorf
- > 7 Zimmer

- > 183 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: WE-1002



Grundriss Souterrain



Grundriss Souterrain

> Einfamilienhaus

> Wunstorf

> 7 Zimmer

> 183 m² Wohnfläche

> Objektnummer: WE-1002



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.