

Wunstorf / Luthe – Wunstorf

# Gepflegte Doppelhaushälfte in Luthe

CODE DU BIEN: 24399063-1



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

PRIX D'ACHAT: 299.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 100 m<sup>2</sup> • PIÈCES: 4 • SUPERFICIE DU TERRAIN: 344 m<sup>2</sup>

CODE DU BIEN: 24399063-1 - 31515 Wunstorf / Luthé – Wunstorf

- En un coup d'œil
- La propriété
- Informations énergétiques
- Plans d'étage
- Une première impression
- Détails des commodités
- Tout sur l'emplacement
- Plus d'informations
- Contact

CODE DU BIEN: 24399063-1 - 31515 Wunstorf / Luthe – Wunstorf

## En un coup d'œil

CODE DU BIEN	24399063-1
Surface habitable	ca. 100 m <sup>2</sup>
Type de toiture	à deux versants
Pièces	4
Chambres à coucher	3
Salles de bains	1
Année de construction	1980
Place de stationnement	1 x Garage, 20000 EUR (Vente)

Prix d'achat	299.000 EUR
Type de bien	Maisons jumelles
Commission pour le locataire	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisation / Rénovation	2000
État de la propriété	Bon état
Technique de construction	massif
Surface de plancher	ca. 50 m <sup>2</sup>
Aménagement	Terrasse, WC invités, Bloc-cuisine

CODE DU BIEN: 24399063-1 - 31515 Wunstorf / Luthe – Wunstorf

## Informations énergétiques

Type de chauffage	Chauffage centralisé	Certification énergétique	Certificat de performance énergétique
Chauffage	Huile	Consommation finale d'énergie	126.10 kWh/m²a
Certification énergétique valable jusqu'au	23.04.2034	Classement énergétique	D
Source d'alimentation	Combustible liquide	Année de construction selon le certificat énergétique	2000

CODE DU BIEN: 24399063-1 - 31515 Wunstorf / Luthe – Wunstorf

## La propriété



CODE DU BIEN: 24399063-1 - 31515 Wunstorf / Luthé – Wunstorf

## La propriété



CODE DU BIEN: 24399063-1 - 31515 Wunstorf / Luthe – Wunstorf

## La propriété



CODE DU BIEN: 24399063-1 - 31515 Wunstorf / Luthe – Wunstorf

## La propriété



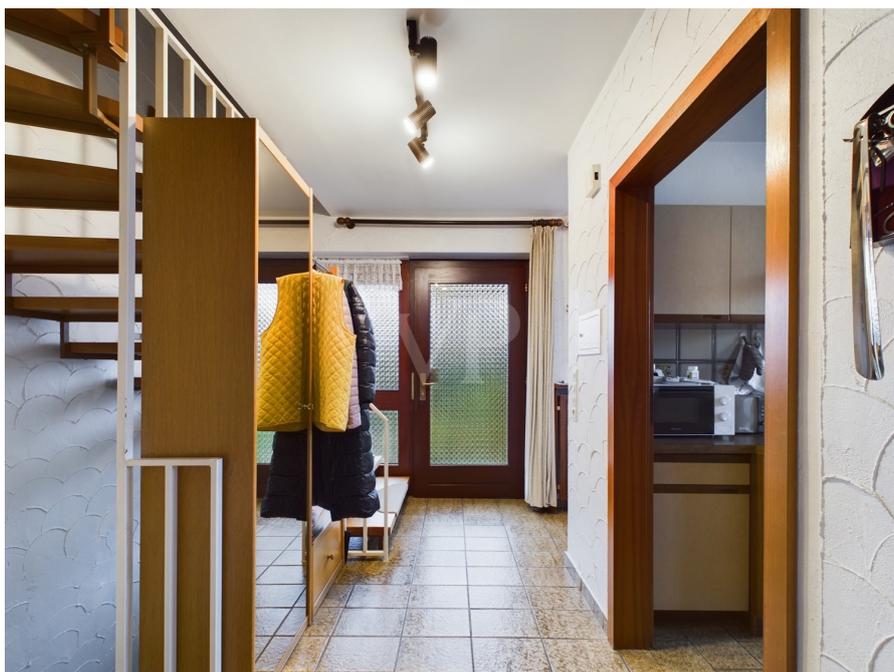
CODE DU BIEN: 24399063-1 - 31515 Wunstorf / Luthe – Wunstorf

## La propriété



CODE DU BIEN: 24399063-1 - 31515 Wunstorf / Luthe – Wunstorf

## La propriété



CODE DU BIEN: 24399063-1 - 31515 Wunstorf / Luthe – Wunstorf

## La propriété



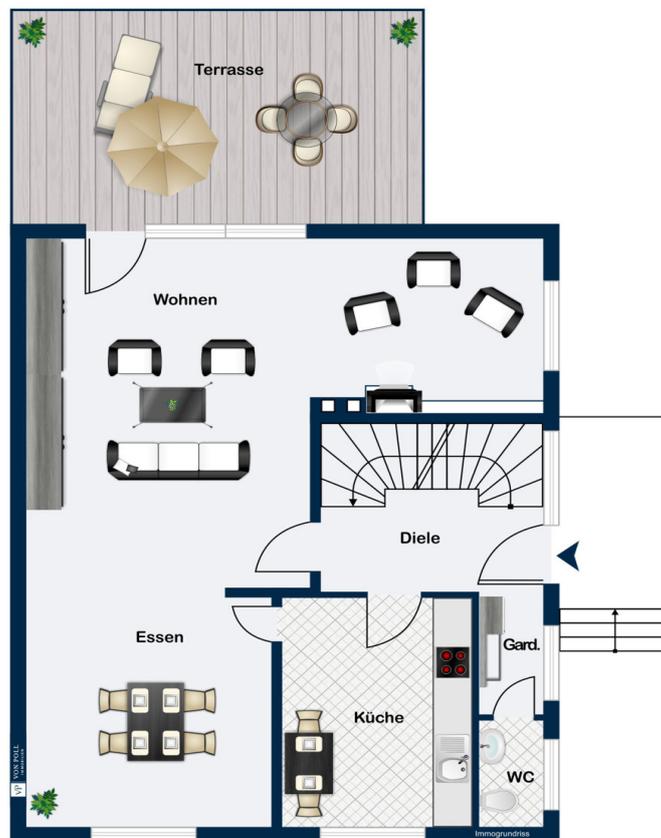
CODE DU BIEN: 24399063-1 - 31515 Wunstorf / Luthé – Wunstorf

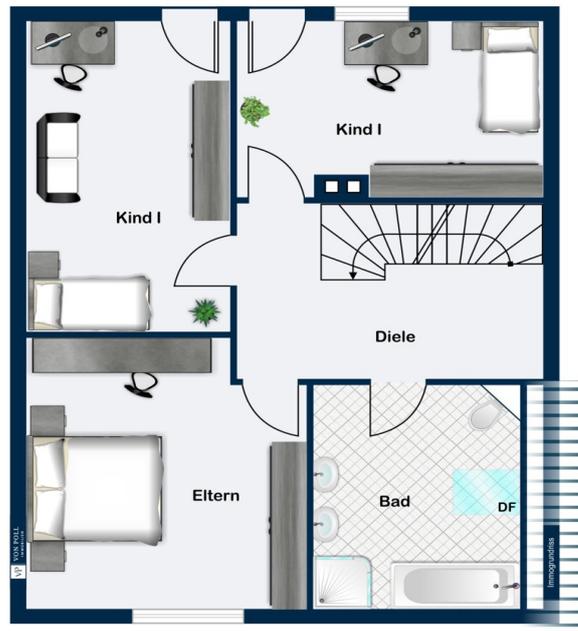
## La propriété

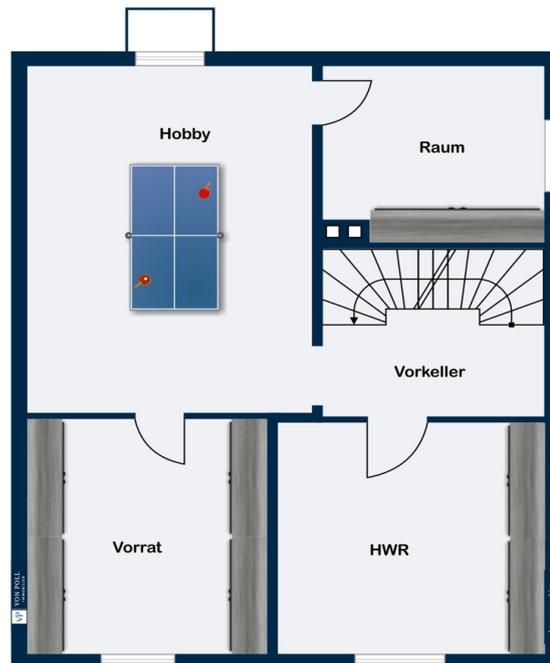


CODE DU BIEN: 24399063-1 - 31515 Wunstorf / Luthe – Wunstorf

## Plans d'étage







Ce plan n'est pas à l'échelle. Les documents nous ont été remis par le client. Pour cette raison, nous ne pouvons pas garantir l'exactitude des informations.

**CODE DU BIEN: 24399063-1 - 31515 Wunstorf / Luthé – Wunstorf**

## Une première 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 Luthé. 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!

CODE DU BIEN: 24399063-1 - 31515 Wunstorf / Luthé – Wunstorf

## Détails des commodités

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

CODE DU BIEN: 24399063-1 - 31515 Wunstorf / Luche – Wunstorf

## Tout sur l'emplacement

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 Luche.

CODE DU BIEN: 24399063-1 - 31515 Wunstorf / Luthé – Wunstorf

## Plus d'informations

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.

CODE DU BIEN: 24399063-1 - 31515 Wunstorf / Luche – Wunstorf

## Contact

Pour de plus amples informations, veuillez contacter votre personne de contact :

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)