

Exposé

Dachgeschosswohnung in Wunstorf / O. T. Luthe

**Wunderschöne Dachgeschoßwohnung mit ca. 81,00m² in
Wunstorf / Luthe zum Verkauf**



Objekt-Nr. OM-157874

Dachgeschosswohnung

Verkauf: **275.000 €**

Ansprechpartner:

Bernd Kunert

Mobil: 0178 1371571

Vogelbeerweg 7

31515 Wunstorf / O. T. Luthe

Niedersachsen

Deutschland

Baujahr	1999	Übernahmedatum	01.12.2024
Etagen	2	Zustand	Neuwertig
Zimmer	2,00	Schlafzimmer	1
Wohnfläche	81,00 m ²	Badezimmer	1
Nutzfläche	27,58 m ²	Etage	2. OG
Energieträger	Gas	Stellplätze	1
Hausgeld mtl.	260 €	Heizung	Zentralheizung
Übernahme	ab Datum		

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Sehr schöne Dachgeschoßwohnung in Luthe im Vogelbeerweg als Kapitalanlage oder zur Selbstnutzung !!!

Zum Verkauf steht eine sehr schöne, ruhige und helle 2-Zimmer Dachgeschosswohnung mit einem großen Süd- / West-Balkon (ca. 15,00m²) sowie einem großen Kellerraum (ca. 13,54m²) und 1. PKW-Stellplatz in 31515 Wunstorf / Ortsteil Luthe im Vogelbeerweg 7.

Das gesamte Wohnhaus ist sehr solide verarbeitet und hervorragend wärmegeklämt (EnEV).

Endenergieverbrauch gem. Energieausweis 72,1 kWh/(m² x a)

Die reinen Heizkosten betragen bislang für die Wohnung mit ca. 81,00m² lediglich ca. 350,00 Euro im Jahr (bei ca. 3.500 kWh Energieverbrauch pro Jahr).

Die Wohnung ist ca. 81,00m² (Wohnfläche gem. DIN 277) groß und verfügt noch zusätzlich über einen ca. 14,00m² großen Lagerraum (zum nicht dauernden Aufenthalt von Menschen) im Spitzboden, der sich direkt über der Wohnung befindet und nur von der Wohnung aus über eine Stahl-Wangentreppe mit Buchenstufen erschließen lässt.

Die Wohnung befindet sich im Dachgeschoss eines 9-Familienhauses.

Die Wohnung beinhaltet einen offenen Wohn- und Küchenbereich mit angrenzendem Süd- / West-Balkon (ca. 15,00m² groß), einer neuwertigen Einbauküche, einem Schlafzimmer, einen kleinen Abstellraum sowie einem schönen und großen Badezimmer mit Eckbadewanne, Dusche, WC, Waschbecken und Waschmaschinenanschluss.

Das Mehrfamilienhaus ist Baujahr 1999 und wird überwiegend von den Wohnungseigentümern bewohnt.

Die Wohnung steht ab 01. Dezember 2024 zur Verfügung.

Der Kaufpreis der Wohnung inkl. Einbauküche, einem PKW-Stellplatz und Kellerraum beträgt 275.000,00 Euro zzgl. Grundsteuer und Notarkosten.

Der Verkauf erfolgt von privat, aus erster Hand und direkt vom Eigentümer (daher keine zusätzlichen Maklerkosten) !!! ;-)

Zur Veranschaulichung habe ich noch diverse Fotos beigefügt.

Sollten Sie noch weitere Fragen haben, mailen Sie mir einfach oder rufen Sie mich unter folgender Telefonnummer: 01 78 / 13 7 15 71 von Montag bis Sonntag zwischen 10:00 und 20:00 Uhr an.

Mit freundlichen Grüßen !

Bernd Kunert

Dipl.-Ing. (FH) Architekt

10.09.2024

Ausstattung

Die Dachgeschoßwohnung ist sehr schön, hell und hat einen sonnigen Süd- / West-Balkon mit einer tollen Aussicht.

Die Wohnung hat ebenfalls ein schönes Vollbad mit Fenster und hochwertigen Sanitäröbekten von Ideal Standard.

Das Bad hat eine Fußbodenheizung (Fußbodentemperierung über ein RTL-Ventil) und zusätzlich einen Heizkörper zum Trocknen von Handtüchern.

Die genaue Erfassung des Wärmeverbrauchs der Wohnungsheizkörper erfolgt über einen zentralen, elektronischen Wärmemengenzähler im Flur.

Das Kalt- und Warmwasser wird über eigene Wasseruhren in der Wohnung erfasst.

Die Elektroinstallation ist sehr umfangreich und komplett über einen FI (Fehlerstrom-Schutzschalter) abgesichert und Steckdosen sind in ausreichender Anzahl vorhanden !!! ;-)

Im Keller ist ein ca. 13,54m² großer privater Kellerraum vorhanden, der zu der Wohnung gehört.

Eine Waschküche mit jeweils einem Waschmaschinen-Stellplatz und eigener Kaltwasseruhr je Wohnung sowie einem Fahrradabstellraum sind noch zusätzlich für alle Eigentümer des 9-Familienhauses vorhanden.

Das zentrale, großzügige Treppenhaus ist mit Granit ausgelegt und der Handlauf des Treppengeländers ist in Edelstahl ausgeführt.

Fußboden:

Laminat, Fliesen

Weitere Ausstattung:

Balkon, Keller, Vollbad, Duschbad, Einbauküche

Sonstiges

Bitte keine Anrufe von Maklern !!!!!

Der Verkauf der Wohnung erfolgt ausschließlich von privat an privat !!!

Lage

Die Wohnung liegt in dem schönen Ortsteil Luthe in einer verkehrsberuhigten Spielstraße.

Der Ort Luthe bietet eine sehr gute Infrastruktur mit allen notwendigen und nützlichen Dingen für das alltägliche Leben.

Innerhalb von 2 - 10 Minuten erreicht man fußläufig einen (Nahkauf) REWE-Markt, Bäcker, Blumenladen, Grundschule, Kindergarten, Natur-Erlebnis-Bad, Allgemeinmediziner und Zahnärzte.

Der Bahnhof Wunstorf ist mit dem Fahrrad innerhalb von 5 Minuten zu erreichen.

Mit dem PKW ist man innerhalb von 25 Minuten (bei freier Verkehrslage) in der Innenstadt von Hannover oder aber am Flughafen Langenhagen !!!

Infrastruktur:

Apotheke, Lebensmittel-Discount, Allgemeinmediziner, Kindergarten, Grundschule, Hauptschule, Realschule, Gymnasium, Gesamtschule, Öffentliche Verkehrsmittel

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	72,10 kWh/(m ² a)
Energieeffizienzklasse	B



Exposé - Galerie



Hausansicht von Westen

Exposé - Galerie



Hausansicht von Norden



Wohnungseingangstür



Blick in den Flur

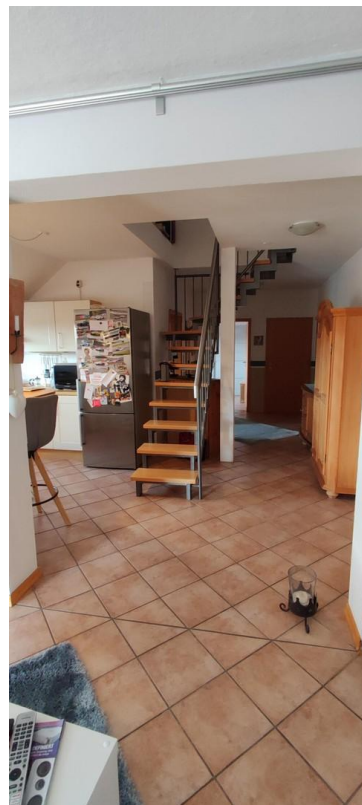
Exposé - Galerie



Schlafzimmer



Blick in den Flur



Blick vom Wohnzimmer zum Flur

Exposé - Galerie



Blick in die offene Küche



Blick vom Wohnzimmer zur Küche

Exposé - Galerie



Blick vom Flur ins Bad



Bad mit Waschmaschinenanschluß

Exposé - Galerie



Bad-Heizkörper für Handtücher



Blick vom Fenster ins Bad

Exposé - Galerie



Wohnzimmer und Esstisch



Wohnzimmer

Exposé - Galerie



Blick ins Wohnzimmer vom Flur



Sonne satt auf dem Balkon !!!

Exposé - Galerie



Ausblick nach Süd-Westen



Ausblick nach Westen

Exposé - Galerie

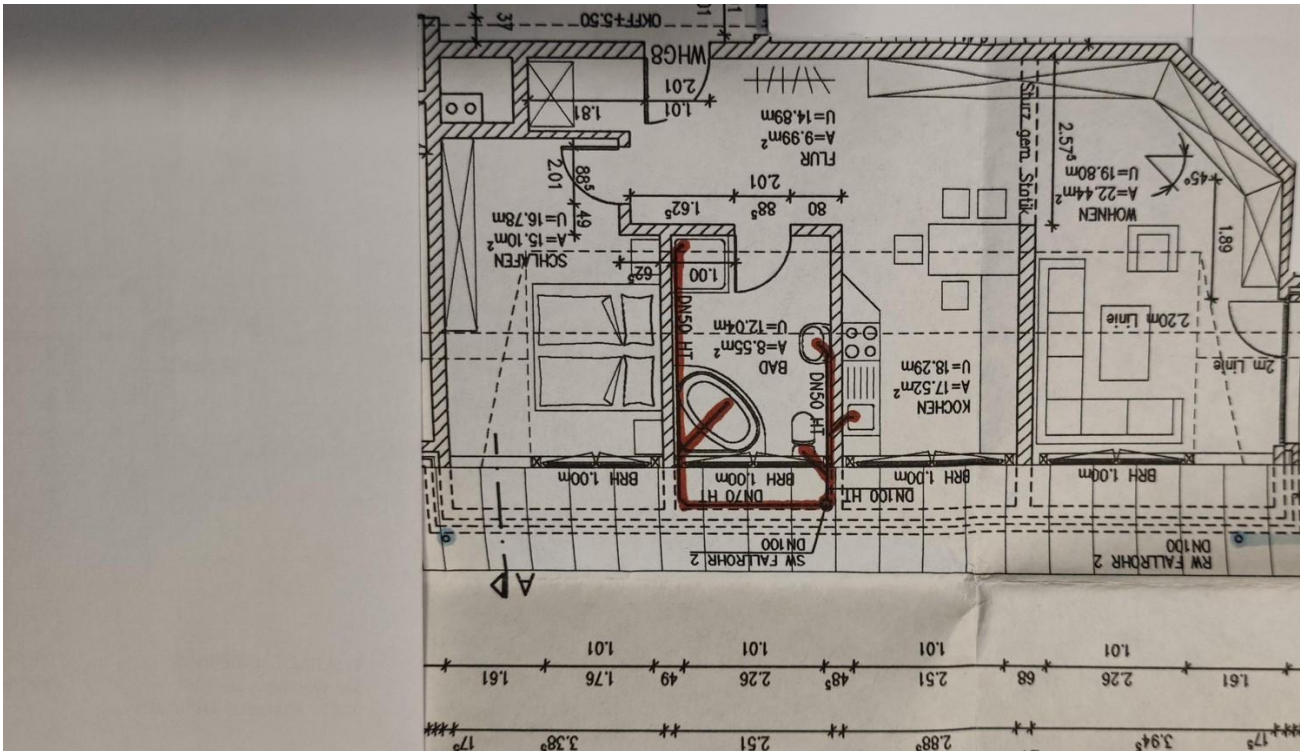


Ausblick nach Westen



Ausblick nach Nord-Westen

Exposé - Galerie



Grundriss der DG-Wohnung

1 nur bei Neubau sowie bei Modernisierung im Fall des § 10 Absatz 1 Satz 3 ENEC
2 nur bei Neubau im Fall der Anwendung von § 1 Absatz 1 Nummer 2 EEWärmeG

3 nur bei Neubau
4 EPH Erdbebenhaus, MfH Mehrfamilienhaus

5 eingetrag. Gebäude, MfH Mehrfamilienhaus

ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

gemäß den §§ 16ff. Energieeinsparverordnung (EnEV) vom 18. November 2013

Erfasster Energieverbrauch des Gebäudes Registrierungsnummer ² Ni-2019-002/707893 3

Energieverbrauch

Endenergieverbrauch dieses Gebäudes

72,1 kWh/(m²·a)

Primärenergieverbrauch dieses Gebäudes

75,3 kWh/(m²·a)

Endenergieverbrauch dieses Gebäudes 72,1 kWh/(m²·a)
[Pflichtangabe in Immobilienanzeigen]

Verbrauchserfassung - Heizung und Warmwasser

Zeitraum	von	bis	Energiegehalt ¹	Primärenergiegehalt	Energieverbrauch (kWh)	Anteil (Warmwasser (kWh))	Anteil Heizung (kWh)	Klimasolar
01.01.2015	31.12.2017	Erden G	1,10	224.009	87.004	107.185	1,11	

Vergleichswerte Endenergie

Die Modellwert ermittelten Vergleichswerte beziehen sich auf Gebäude in einem Wärme für Heizung und Warmwasser durch Heizkessel im Gebäude bereitgestellt wird. Soll ein Energieverbrauch eines mit Fern- oder Nahwärme beheizten Gebäudes verglichen werden, ist zu beachten, dass hier normalerweise ein um 10 - 20 % geringerer Energieverbrauch als bei vergleichbaren Gebäuden mit Heizkessel zu erwarten ist.

Erläuterungen zum Verfahren

Das Verfahren zur Ermittlung des Energieverbrauchs ist durch die Energieeinsparverordnung geregelt. Die Werte der Daten sind spezifische Werte pro Quadratmeter Gebäudenfläche (A_G) nach der Energieerzeugung, die im Allgemeinen größer ist als die Wohnfläche des Gebäudes. Der tatsächliche Energieverbrauch einer Wohnung oder eines Gebäudes weicht insbesondere wegen des Wärmeengpassens und sich ändernden Heizverhaltens vom angegebenen Energieverbrauch ab.

¹ siehe Fußnote 1 auf Seite 1 des Energieausweises ² siehe Fußnote 2 auf Seite 1 des Energieausweises
gebäudefalls auch Leerstandsbeurteilung, Warmwasser- oder Külpbeurteilung in kWh ³ EPH Erdbebenhaus, MfH Mehrfamilienhaus

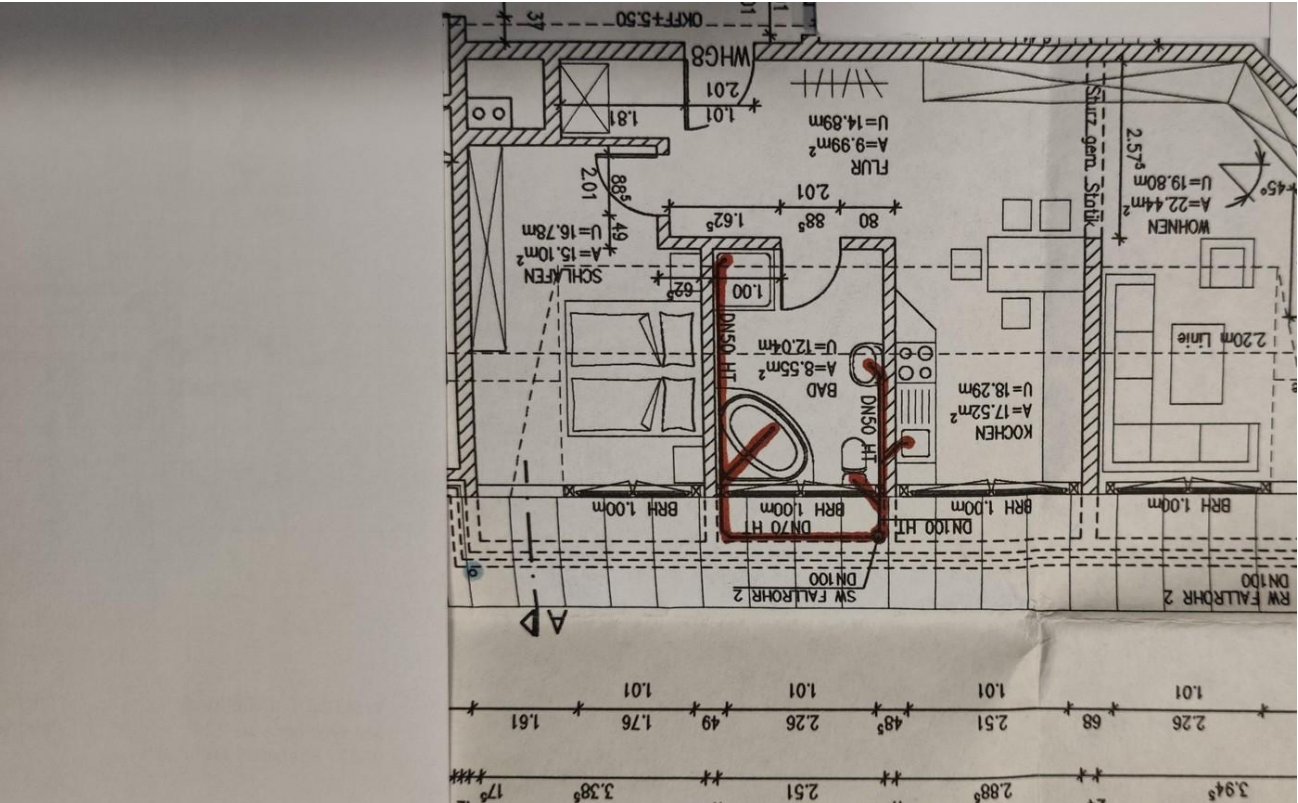
5 eingetrag. Gebäude, MfH Mehrfamilienhaus

ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

gemäß den §§ 16ff. Energieeinsparverordnung (EnEV) vom 18. November 2013

Energieausweis

Exposé - Grundrisse



Grundriss der DG-Wohnung