

Exposé

Dachgeschosswohnung in Wunstorf / O. T. Luthe

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



Objekt-Nr. OM-157874

Dachgeschosswohnung

Verkauf: **285.000 €**

31515 Wunstorf / O. T. Luthe
Niedersachsen
Deutschland

Baujahr	1999	Übernahmedatum	01.04.2026
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.	330 €	Heizung	Zentralheizung
Übernahme	ab Datum		

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Sehr schöne Dachgeschoßwohnung in Luthe im Vogelbeerweg als Kapitalanlage oder zur Selbstnutzung, ...direkt vom Eigentümer, ...also keine zusätzlichen Maklerkosten !!!

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.

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 / Gaspreisniveau Ende 2025)

Die Wohnung ist ca. 81,00m² (Wohnfläche gem. DIN 277) groß und verfügt noch zusätzlich über einen ca. 14,00m² großen Lager- und Trockenraum (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.

Der Spitzboden gehört gem. Teilungserklärung und Grundbucheintragung als Sondereigentum zur Dachgeschoßwohnung.

Wohn- und Nutzfläche der Wohnung somit gesamt ca. 95,00m².

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, einem 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. April 2026 zur Verfügung.

Der Kaufpreis der Wohnung inkl. Einbauküche, einem PKW-Stellplatz und Kellerraum beträgt 285.000,00 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, dann senden Sie mir einfach eine E-Mail.

Mit freundlichen Grüßen !

Bernd Kunert

Dipl.-Ing. (FH) Architekt

19. April 2026

Ausstattung

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

Die Wohnung hat ebenfalls ein schönes Vollbad mit Fenster und hochwertigen Sanitäröbjekten 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, Pool / Schwimmbad, 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 REWE-Markt (Nahkauf), Bäcker, Blumenladen, Friseur, Grundschule, Kindergarten, Natur-Erlebnis-Bad, Volksbank, Sparkasse, Tierarzt, Apotheke, 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:

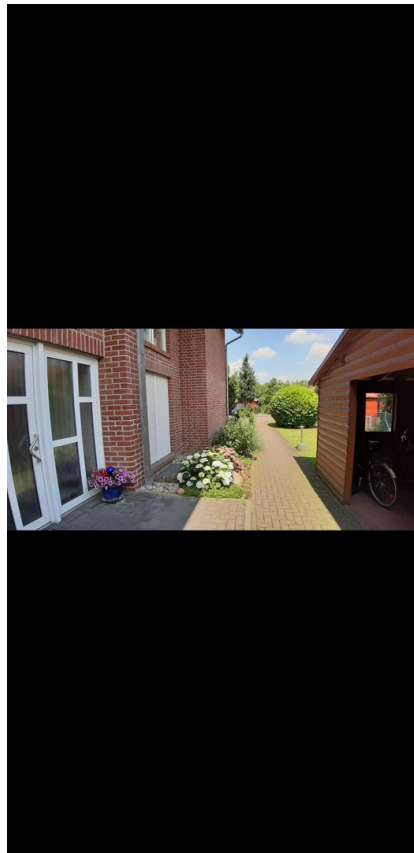
Apotheke, Lebensmittel-Discount, Allgemeinmediziner, Kindergarten, Grundschule, Hauptschule, Realschule, Gymnasium, Gesamtschule, Öffentliche Verkehrsmittel

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	72,10 kWh/(m²a)
Energieeffizienzklasse	B



Exposé - Galerie



Hauseingang + Fahrradschuppen

Exposé - Galerie



Wohnungseingangstür



Blick in den Flur

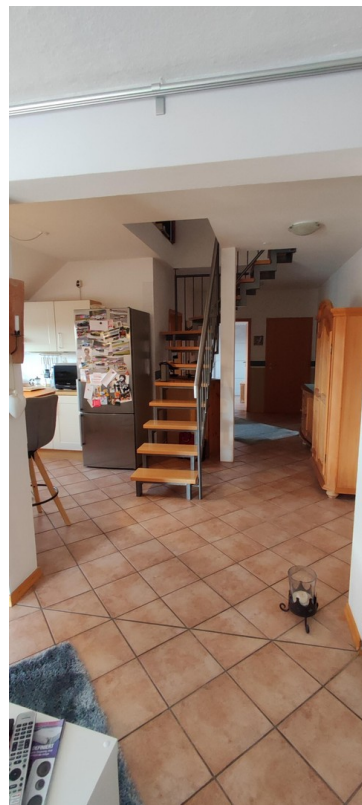
Exposé - Galerie



Schlafzimmer



Blick in den Flur



Blick vom Wohnzimmer zum Flur

Exposé - Galerie



Blick in die offene Küche



Blick vom Wohnzimmer zur Küche

Exposé - Galerie



Bad mit Waschmaschinenanschluß



Blick vom Flur ins Bad



Bad-Heizkörper für Handtücher

Exposé - Galerie



Blick vom Fenster ins Bad



Wohnzimmer und Esstisch

Exposé - Galerie



Wohnzimmer



Blick ins Wohnzimmer vom Flur

Exposé - Galerie



Süd-West-Balkon



SW-Balkon mit Sonnensegel

Exposé - Galerie



Ausblick nach Westen



Ausblick nach Nord-Westen

Exposé - Galerie



Kellerraum

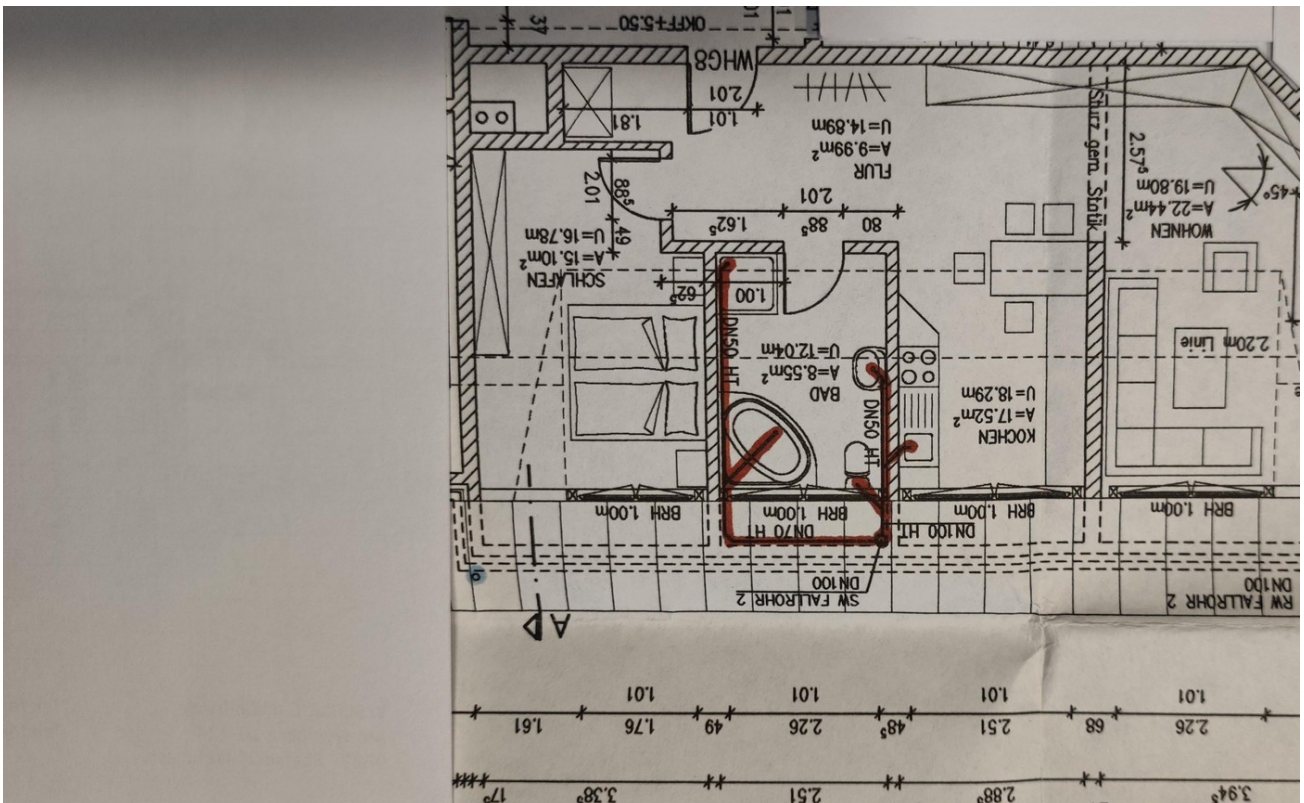


Waschmaschinenraum im Keller

Exposé - Galerie



Fahrradabstellraum im Keller



Grundriss der DG-Wohnung

Exposé - Galerie

¹ nur bei Neubau sowie bei Modernisierung im Fall des § 16 Absatz 1 Satz 3 EnEV
² nur bei Neubau im Fall der Anwendung von § 7 Absatz 1 Nummer 2 EEWarmG
³ nur bei Neubau
⁴ EFH: Einfamilienhaus, MFH: Mehrfamilienhaus

Hilgersoft Software, V6 Verbrauchsausweis 3.3.42

ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

gemäß den §§ 16 ff. Energieeinsparverordnung (EnEV) vom ¹ 18. November 2013

Erfasster Energieverbrauch des Gebäudes
Registrierungsnummer ² NI-2019-002707693
3

Energieverbrauch

↓ Endenergieverbrauch dieses Gebäudes

72,1 kWh(m²a)

↑ Primärenergieverbrauch dieses Gebäudes

79,3 kWh(m²a)

Endenergieverbrauch dieses Gebäudes 72,1 kWh(m²a)

[Pflichtangabe in Immobilienanzeigen]

Verbrauchserfassung - Heizung und Warmwasser

von	bis	Energieträger ¹	Primär-energie-faktor	Energieverbrauch [kWh]	Anteil Warmwasser [kWh]	Anteil Heizung [kWh]	Klima-faktor
01.01.2015	31.12.2017	Erdgas E	1,10	224269	67104	157165	1,11

Vergleichswerte Endenergie

Die modellhaft ermittelten Vergleichswerte beziehen sich auf Gebäude, in denen 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 15 - 20 % geringerer Energieverbrauch als bei vergleichbaren Gebäuden mit Kesselheizung zu erwarten ist.

Erläuterungen zum Verfahren

Das Verfahren zur Ermittlung des Energieverbrauchs ist durch die Energieeinsparverordnung vorgegeben. Die Werte der Skala sind spezifische Werte pro Quadratmeter Gebäudenutzfläche (A_n) nach der Energieeinsparverordnung, die im Allgemeinen größer ist als die Wohnfläche des Gebäudes. Der tatsächliche Energieverbrauch einer Wohnung oder eines Gebäudes weicht insbesondere wegen des Witterungseinflusses und sich ändernden Nutzerverhaltens vom angegebenen Energieverbrauch ab.

¹ siehe Fußnote 1 auf Seite 1 des Energieausweises ² siehe Fußnote 2 auf Seite 1 des Energieausweises
³ gegebenenfalls auch Leerstandzuschläge, Warmwasser- oder Kältezuschläge in kWh EFH: Einfamilienhaus, MFH: Mehrfamilienhaus

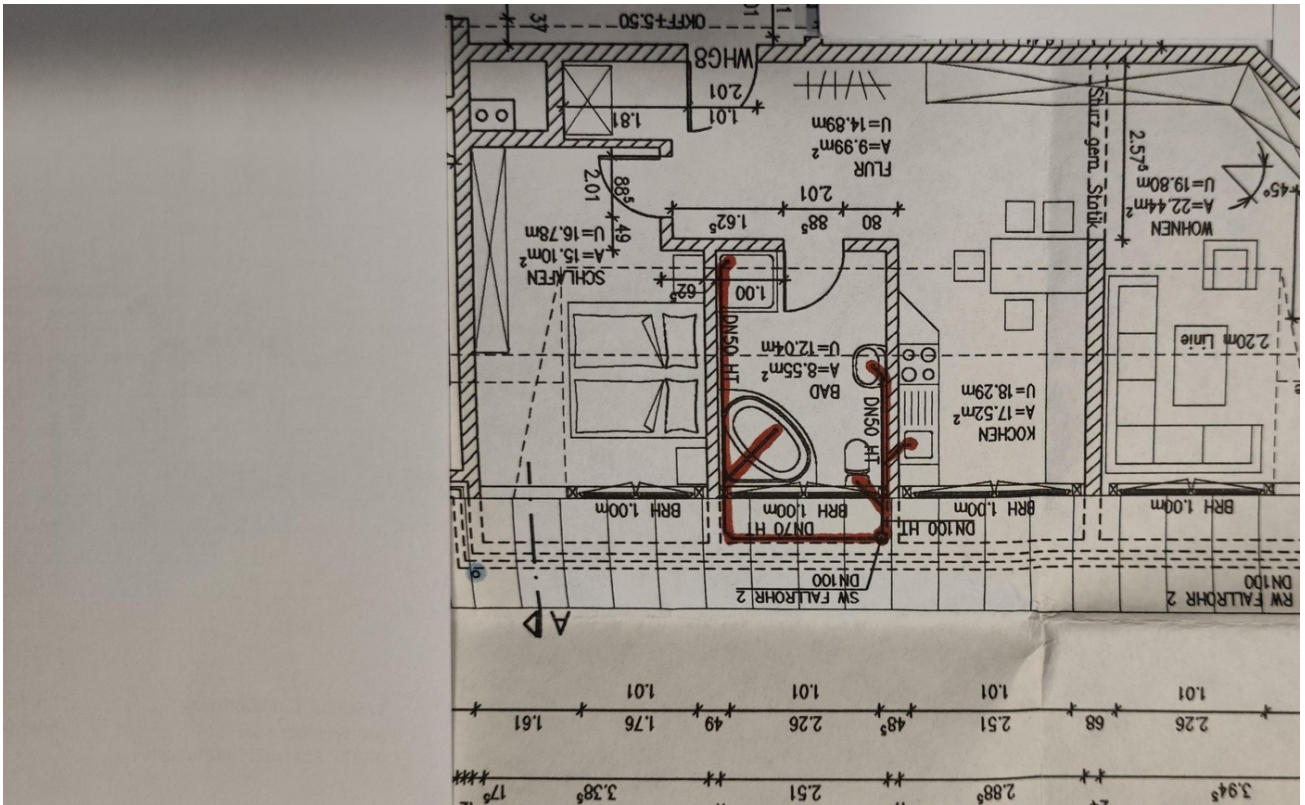
Hilgersoft Software, V6 Verbrauchsausweis 3.3.42

ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

gemäß den §§ 16 ff. Energieeinsparverordnung (EnEV) vom ¹ 18. November 2013

Energieausweis

Exposé - Grundrisse



Grundriss der DG-Wohnung

