

# Exposé

## Reihenhaus in Wunstorf

### Großzügiges Reihenhaus in Wunstorf-Bokeloh



Objekt-Nr. OM-415377

#### Reihenhaus

Verkauf: **340.000 €**

Ansprechpartner:  
Herr Stefan von Kalben

31515 Wunstorf  
Niedersachsen  
Deutschland

Baujahr	1974	Übernahme	sofort
Grundstücksfläche	206,00 m²	Zustand	gepflegt
Zimmer	6,00	Schlafzimmer	4
Wohnfläche	144,00 m²	Badezimmer	3
Nutzfläche	55,00 m²	Heizung	Zentralheizung
Energieträger	Öl		

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Dieses großzügige Reihemittelhaus aus dem Baujahr ca. 1972 bietet mit rund 144 m<sup>2</sup> Wohnfläche und zusätzlichen ca. 60 m<sup>2</sup> Nutzfläche ein durchdachtes Raumangebot für Familien mit hohem Platzbedarf oder Mehrgenerationennutzung.

Insgesamt stehen sechs Zimmer, drei Badezimmer sowie zwei Küchen zur Verfügung. Besonders hervorzuheben ist der offen und lichtdurchflutet gestaltete Wohnbereich, der durch bodentiefe Fensterelemente ein angenehmes Wohnambiente schafft und den Blick in den Garten freigibt. Ein besonderes Highlight des Hauses ist der Kamin, der dem Wohnbereich eine behagliche Atmosphäre verleiht und insbesondere in den kühleren Monaten für gemütliche Stunden sorgt. Er unterstreicht den wohnlichen Charakter des Hauses und schafft einen zentralen Treffpunkt für entspannte Abende im Kreis von Familie und Freunden. Auch das Schlafzimmer profitiert von großflächigen Fensterfronten und verfügt zusätzlich über einen direkt angeschlossenen Balkon, der zu entspannten Momenten im Freien einlädt.

Ein eigenständiger Wohnbereich im Dachgeschoss mit separatem Bad und Küche eignet sich ideal als Rückzugsort für heranwachsende Kinder, Gäste oder auch für das Arbeiten von zu Hause. Diese flexible Raumaufteilung ermöglicht vielfältige Nutzungskonzepte.

Das Haus ist voll unterkellert und bietet somit umfangreiche Abstell- und Nutzflächen, die den Wohnkomfort zusätzlich erhöhen.

Hinter dem Haus erstreckt sich der Garten mit Terrasse, der zum Verweilen einlädt und einen direkten Zugang ins Freie bietet – ideal für Familien, Hobbygärtner oder gesellige Stunden im Sommer.

Das Gebäude befindet sich in einem altersgerechten, gepflegten Zustand und weist keinen gravierenden Sanierungsstau auf. Es bietet damit eine solide Basis für individuelles Wohnen und optionale Modernisierungen nach eigenen Vorstellungen.

## Ausstattung

Das Haus verfügt über Kunststofffenster mit Doppelverglasung. Im Wohn- und Schlafzimmer sorgen bodentiefe Schiebeelemente für eine helle, freundliche Atmosphäre und ermöglichen den direkten Zugang zur Terrasse bzw. zum Balkon.

Die Bodenbeläge sind funktional und dem Baujahr entsprechend gewählt:

Im Erdgeschoss sind sämtliche Räume mit weißen Fliesen ausgestattet. Im Obergeschoss überwiegt Teppichboden, während das Badezimmer gefliest ist. Auch der Keller ist vollständig gefliest und bietet dadurch gut nutzbare, vielseitige Abstell- und Funktionsflächen.

Die Decken sind überwiegend mit Holzverkleidungen versehen, was dem Haus einen warmen, wohnlichen Charakter verleiht.

Die elektrische Anlage entspricht dem baujahrtypischen Standard. Die Beheizung erfolgt über eine Öl-Heizung aus dem Jahr 2013.

### **Fußboden:**

Teppichboden, Fliesen

### **Weitere Ausstattung:**

Balkon, Terrasse, Garten, Keller, Vollbad, Einbauküche, Gäste-WC, Kamin

## Lage

Der Wunstorfer Ortsteil Bokeloh zeichnet sich durch eine ruhige, familienfreundliche Wohnlage mit gewachsenem Umfeld und hohem Erholungswert aus. Umgeben von Grünflächen bietet der Stadtteil eine angenehme Mischung aus naturnahem Wohnen und guter Infrastruktur.

Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, Kindergärten sowie medizinische Versorgung befinden sich in kurzer Entfernung. Die Innenstadt von Wunstorf ist schnell erreichbar und ergänzt das Angebot um vielfältige Einkaufsmöglichkeiten, Gastronomie und Dienstleistungen.

Besonders attraktiv ist die hervorragende Verkehrsanbindung: Vom Bahnhof Wunstorf erreicht man den Hauptbahnhof Hannover in nur ca. 13 Minuten mit dem Regionalexpress, was den Standort ideal für Berufspendler macht. Zudem bestehen gute Anbindungen an das regionale Straßennetz.

Das nahegelegene Steinhuder Meer sowie zahlreiche Rad- und Spazierwege bieten vielfältige Freizeit- und Erholungsmöglichkeiten und unterstreichen die hohe Lebensqualität dieser Wohnlage.

**Infrastruktur:**

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

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	133,00 kWh/(m²a)
Energieeffizienzklasse	E

## Exposé - Galerie



Ansicht hinten - 1



# Exposé - Galerie



Ansicht hinten - 2



Bad OG

# Exposé - Galerie



Eingangsbereich



Essbereich



# Exposé - Galerie



Küche



Wohnzimmer



# Exposé - Galerie



Wohnzimmer Bild 2



Bad DG



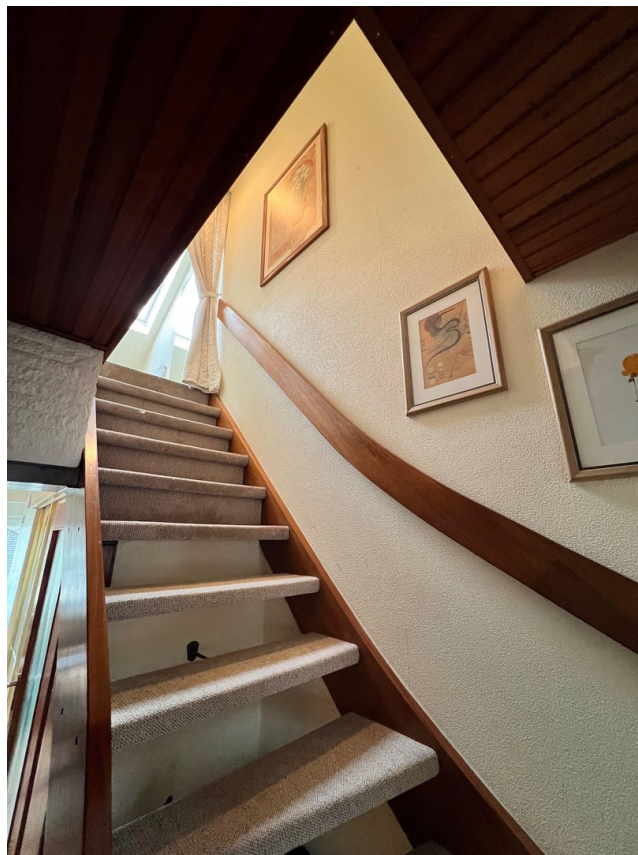
Küche DG



# Exposé - Galerie



Raum DG



Treppe DG

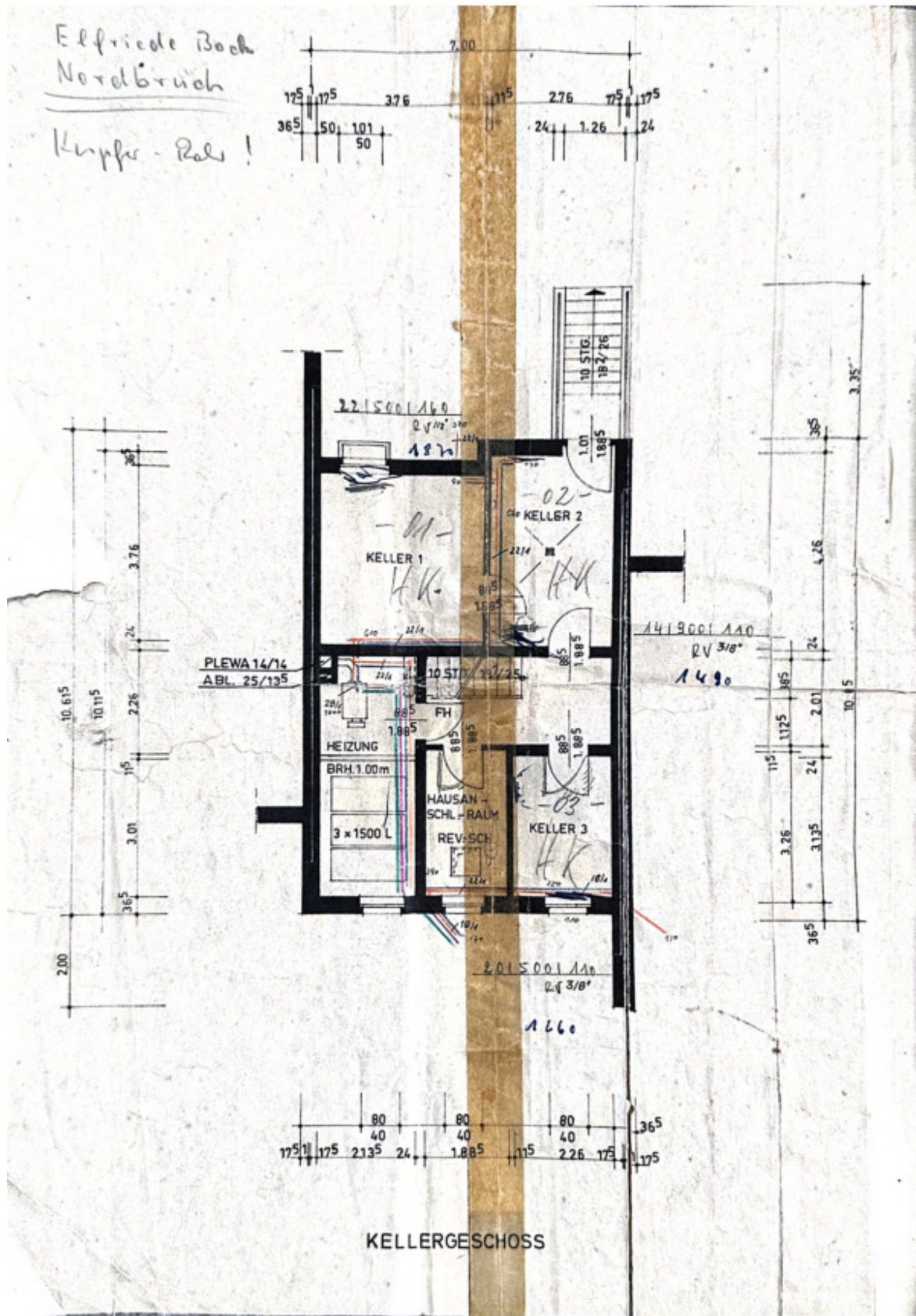
# Exposé - Galerie



Schlafzimmer

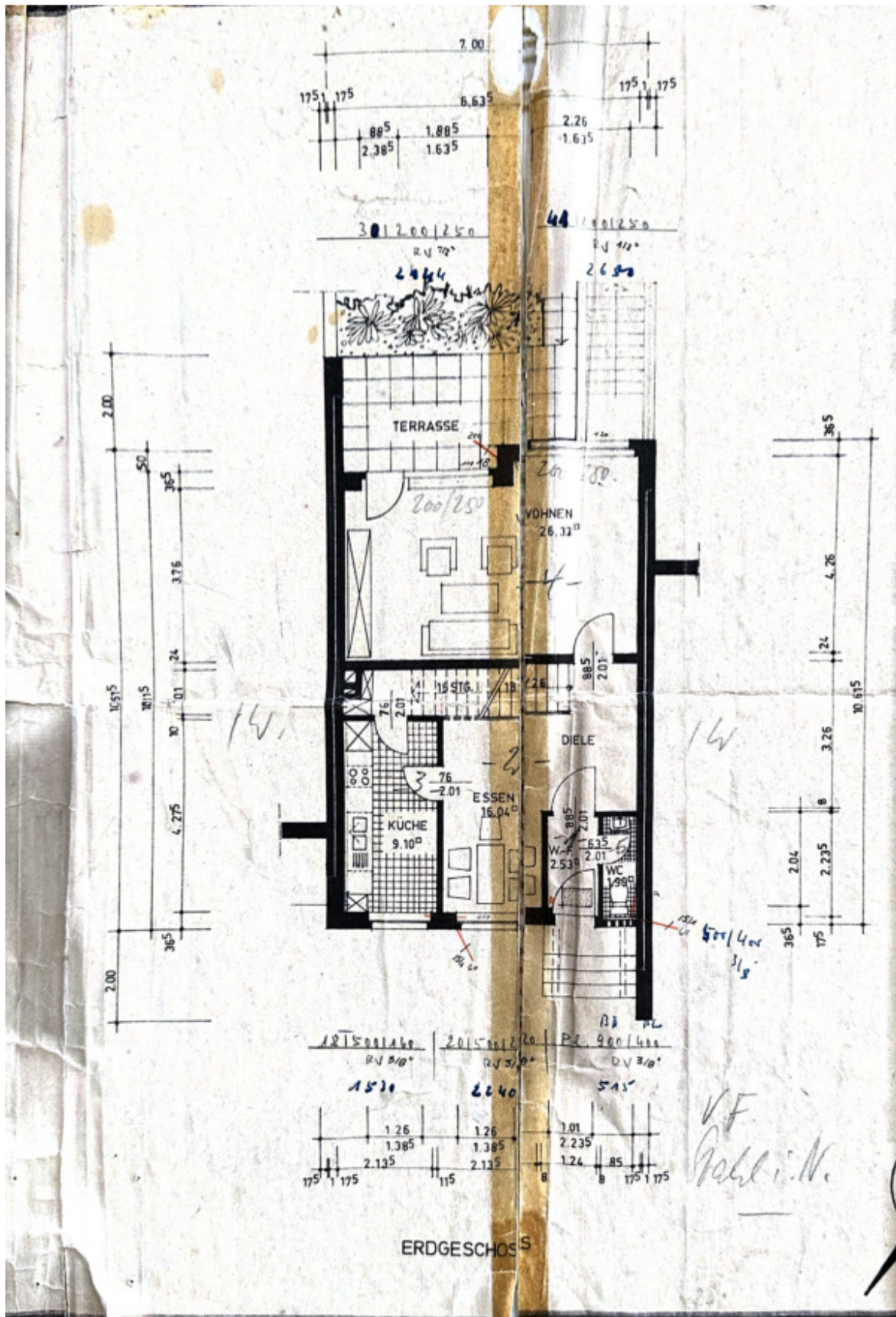


# Exposé - Grundrisse



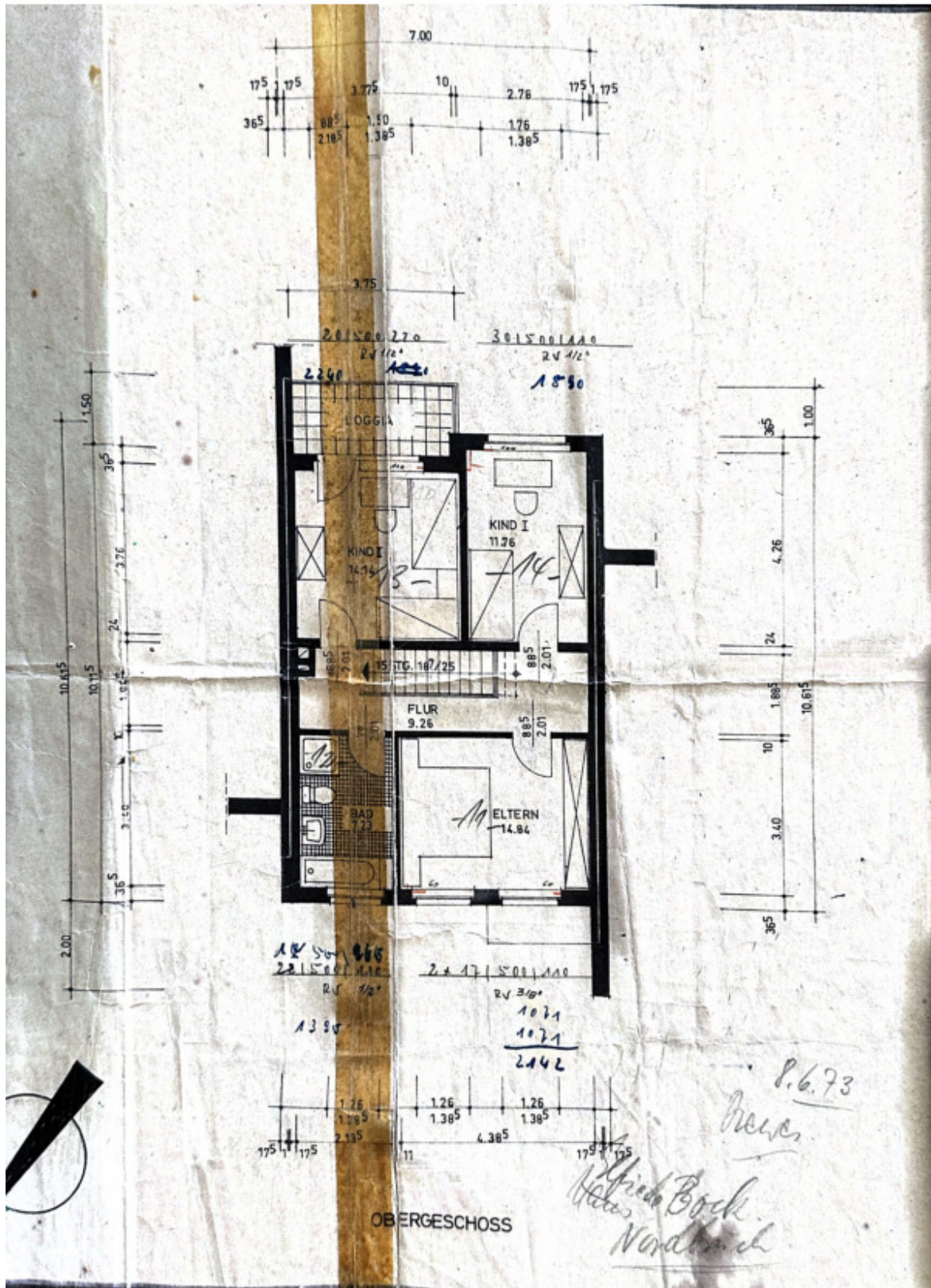


# Exposé - Grundrisse





# Exposé - Grundrisse





# Exposé - Grundrisse

