

Exposé

Bungalow in Wunstorf

Provisionsfrei! Familienfreundliches Reihemittelhaus als Bungalow Feldrandlage nahezu barrierefrei



Objekt-Nr. OM-432634

Bungalow

Verkauf: **419.000 €**

Ansprechpartner:
Benedikt Hölscher

Erich-Kästner-Str. 31
31515 Wunstorf
Niedersachsen
Deutschland

Baujahr	1980	Übernahme	ab Datum
Grundstücksfläche	382,00 m²	Übernahmedatum	15.08.2026
Etagen	1	Zustand	modernisiert
Zimmer	4,00	Schlafzimmer	3
Wohnfläche	117,00 m²	Badezimmer	2
Nutzfläche	85,00 m²	Garagen	1
Energieträger	Gas	Heizung	Zentralheizung

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Am nördlichen Rand von Wunstorfs Kernstadt erhalten Sie ein familienfreundliches Wohnen im verkehrsberuhigten Bereich in Feldrandlage hier provisionsfrei. Dieser modernisierte Bungalow als Reihenmittelhaus verfügt im nahezu barrierefreien Erdgeschoss über 4 Zimmer, Küche, Bad und Gäste-WC auf 117,7 m² Wohnfläche. Der Wohn- und Essbereich bietet mit seiner bodentiefen Verglasung einen großzügigen Bezug zu der großen Südterasse als grünes Wohnzimmer.

Weitere Highlights sind:

- Niedriger Stromverbrauch und Einspeisevergütung dank 5,3 kWp Photovoltaikanlage auf dem Dach
- Das komplette Dach wurde in 2024 (im Wert von ca. 86.000€) vollständig erneuert sowie nach aktuellen Standards gedämmt und trägt damit zum niedrigeren Gasverbrauch bei
- Neben weiteren Kellerräumen ist ein ca. 32 m² beheizter Kellerraum z.B. als zusätzliches Spielzimmer nutzbar (insgesamt 85 m² Nutzfläche). Das Haus ist fast vollständig unterkellert
- Brennwerttherme aus 2014 mit hohem Wirkungsgrad und regelmäßig gewartet
- Alle Schlafzimmer sowie weitere Zimmer mit Rollläden
- Tageslichtbad aus 2013 mit Regendusche, Badewanne und Fußbodenerwärmung
- Einbauküche aus 2015 mit hochwertigen Geräten von Neff / Küppersbusch sowie mit Durchreiche in den Wohn- und Essbereich
- Garage auf dem Garagenhof 75m entfernt, weitere Stellplätze vor dem Haus
- Fenster mit Isolierzweifachverglasung und im Wohnzimmer zum Teil schon mit Dreifachverglasung
- Die L-Form des Gebäudes bietet innerhalb des Hauses eine räumliche Trennung zwischen Wohn- und Schlafbereich ohne Treppenstufen sowie außerhalb des Hauses eine Abgrenzung zu den seitlichen Nachbarn für Ihre Privatsphäre
- Garten und Vorgarten punkten mit vielfältigem Gestaltungsspielraum
- Kinderzimmer / Büro und Gäste-WC mit praktischen Einbauschränken

Die Immobilie wurde in den vergangenen Jahren umfassend modernisiert und instandgehalten. Große Investitionen belegen den hohen Pflegezustand und die kontinuierliche Wertsteigerung des Hauses. Die wesentlichen Modernisierungen der letzten Jahre sind:

- 2024: Vollständige Erneuerung des kompletten Daches (86.621€)
- 2024: Installation der PV-Anlage (11.736€)
- 2018: neuer Design-Vinyl-Fußboden (keine Rechnungen vorhanden)
- 2015: neue Einbauküche (14.240€)
- 2015: neue Teppichböden im Keller (keine Rechnungen vorhanden)
- 2014: neue Gas-Brennwertheizung (4.445€)
- 2010-2011: Komplettsanierung Badezimmers inkl. Fenster (13.739€)

Hinzu kommen Reparaturen und regelmäßige Instandhaltungen wie z.B. Wartungen und Malerarbeiten.

Ausstattung

Die Immobilie wurde in den vergangenen Jahren umfassend modernisiert und instandgehalten. Große Investitionen belegen den hohen Pflegezustand und die kontinuierliche Wertsteigerung des Hauses. Die wesentlichen Modernisierungen der letzten Jahre sind:

- 2024: Vollständige Erneuerung des kompletten Daches (86.621€)
- 2024: Installation der PV-Anlage (11.736€)
- 2018: neuer Design-Vinyl-Fußboden (keine Rechnungen vorhanden)
- 2015: neue Einbauküche (14.240€)
- 2015: neue Teppichböden im Keller (keine Rechnungen vorhanden)
- 2014: neue Gas-Brennwertheizung (4.445€)
- 2010-2011: Komplettsanierung Badezimmer inkl. Fenster (13.739€)

Hinzu kommen Reparaturen und regelmäßige Instandhaltungen wie z.B. Wartungen und Malerarbeiten.

Fußboden:

Teppichboden, Fliesen, Vinyl / PVC

Weitere Ausstattung:

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

Sonstiges

Alle Angaben wurden nach bestem Wissen und Gewissen zusammengetragen und entstammen zum Teil aus Unterlagen, die nicht selbst erstellt wurden (z.B. Baudokumentation). Die Fotos enthalten zum Teil Einrichtungsgegenstände, die nicht mehr vorhanden sind und/oder nicht mit erworben werden.

Lage

Lage

- Sehr begehrte wertige Lage am nördlichen Stadtrand im verkehrsberuhigten Bereich mit ausschließlich Einfamilienhäusern
- Ein großer Kinderspielfeld ist nur 100m entfernt, weitere Spielplätze sind ebenfalls fußläufig
- Die Lage besitzt einen hohen Freizeit- und Erholungswert durch das ländliche Umfeld und die fußläufige Nähe zur Wunstorfer Auenlandschaft
- Mehrere Grund- und weiterführende Schulen sowie Krippen/Kindergärten sind in der Nähe
- Vom schnell erreichbaren Bahnhof Wunstorf sind es lediglich 14 Minuten mit dem Zug nach Hannover
- Genießen Sie das Beste aus beiden Welten: die Ruhe und Idylle einer Kleinstadt mit der Nähe zu den Möglichkeiten einer Großstadt.

Infrastruktur:

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

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	110,63 kWh/(m²a)
Energieeffizienzklasse	D

Exposé - Galerie



Hausansicht vorne - Vorgarten

Exposé - Galerie



Garten - Zugang zum Keller+WZ



Wohn-Essbereich -Terasse

Exposé - Galerie



Wohn-Essbereich



Wohn-Essbereich

Exposé - Galerie



Küche mit Durchreiche



Küche

Exposé - Galerie



Schlafzimmer



Schlafzimmer

Exposé - Galerie



Badezimmer mit Badewanne



Badezimmer mit Regendusche

Exposé - Galerie



Kinderzimmer 1



Kinderzimmer 1

Exposé - Galerie



Büro / Kinderzimmer 2



Flur in den Schlafbereich

Exposé - Galerie



Gäste-WC Philippe Starcke



Kellerraum (Einrichtungsbsp.)

Exposé - Galerie

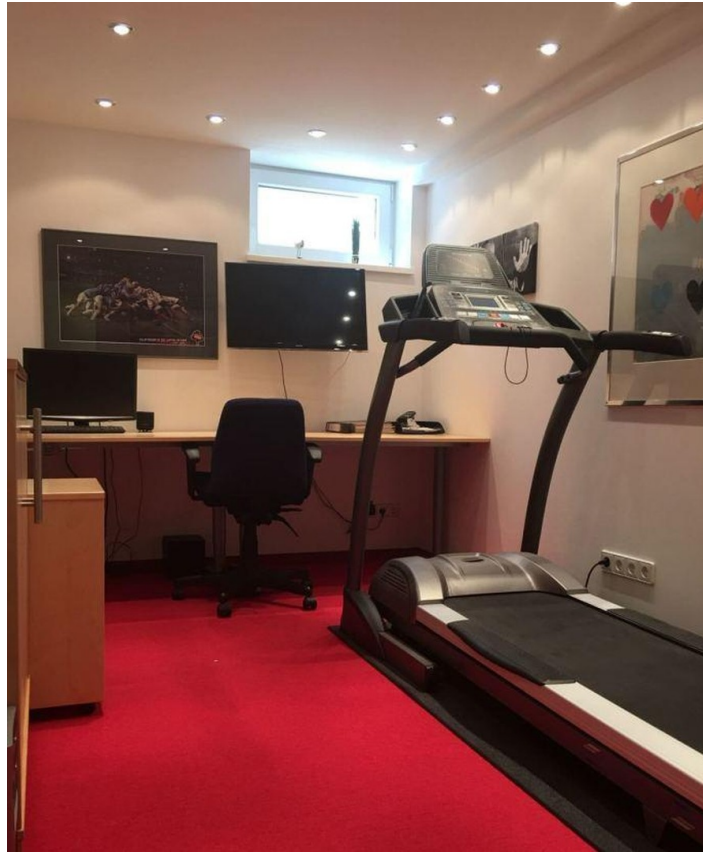


Kellerraum (Einrichtungsbsp.)



Kellerraum (Einrichtungsbsp.)

Exposé - Galerie



wKellerraum (Einrichtungsbsp.)

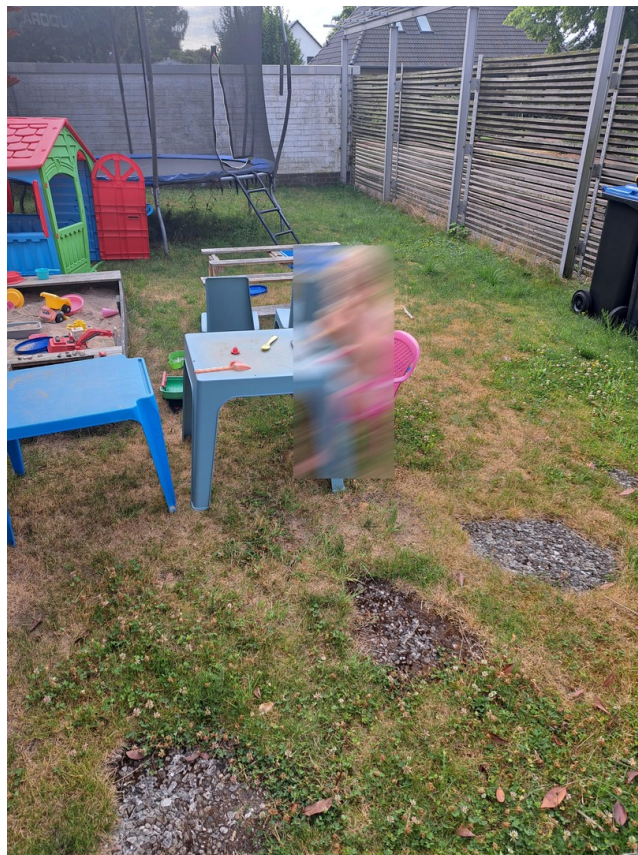


Werkkeller (Einrichtungsbsp.)

Exposé - Galerie



Garten



Garten

The floor plan shows a residential unit with the following rooms and areas:

- Wohnen: 41.05 m²
- Essen: 8.12 m²
- Küche: 8.12 m²
- Diele: 4.23 m²
- Kind 1: 11.23 m²
- Kind 2: 11.23 m²
- Eltern: 15.49 m²
- Flur: 2.30 m²
- WC: 2.30 m²
- Bad: 7.62 m²
- Flur 2: 2.30 m²
- WC: 2.30 m²
- Flur 3: 2.30 m²
- WC: 2.30 m²
- Flur 4: 2.30 m²
- WC: 2.30 m²
- Flur 5: 2.30 m²
- WC: 2.30 m²
- Flur 6: 2.30 m²
- WC: 2.30 m²
- Flur 7: 2.30 m²
- WC: 2.30 m²
- Flur 8: 2.30 m²
- WC: 2.30 m²
- Flur 9: 2.30 m²
- WC: 2.30 m²
- Flur 10: 2.30 m²
- WC: 2.30 m²
- Flur 11: 2.30 m²
- WC: 2.30 m²
- Flur 12: 2.30 m²
- WC: 2.30 m²
- Flur 13: 2.30 m²
- WC: 2.30 m²
- Flur 14: 2.30 m²
- WC: 2.30 m²
- Flur 15: 2.30 m²
- WC: 2.30 m²
- Flur 16: 2.30 m²
- WC: 2.30 m²
- Flur 17: 2.30 m²
- WC: 2.30 m²
- Flur 18: 2.30 m²
- WC: 2.30 m²
- Flur 19: 2.30 m²
- WC: 2.30 m²
- Flur 20: 2.30 m²
- WC: 2.30 m²
- Flur 21: 2.30 m²
- WC: 2.30 m²
- Flur 22: 2.30 m²
- WC: 2.30 m²
- Flur 23: 2.30 m²
- WC: 2.30 m²
- Flur 24: 2.30 m²
- WC: 2.30 m²
- Flur 25: 2.30 m²
- WC: 2.30 m²
- Flur 26: 2.30 m²
- WC: 2.30 m²
- Flur 27: 2.30 m²
- WC: 2.30 m²
- Flur 28: 2.30 m²
- WC: 2.30 m²
- Flur 29: 2.30 m²
- WC: 2.30 m²
- Flur 30: 2.30 m²
- WC: 2.30 m²
- Flur 31: 2.30 m²
- WC: 2.30 m²
- Flur 32: 2.30 m²
- WC: 2.30 m²
- Flur 33: 2.30 m²
- WC: 2.30 m²
- Flur 34: 2.30 m²
- WC: 2.30 m²
- Flur 35: 2.30 m²
- WC: 2.30 m²
- Flur 36: 2.30 m²
- WC: 2.30 m²
- Flur 37: 2.30 m²
- WC: 2.30 m²
- Flur 38: 2.30 m²
- WC: 2.30 m²
- Flur 39: 2.30 m²
- WC: 2.30 m²
- Flur 40: 2.30 m²
- WC: 2.30 m²
- Flur 41: 2.30 m²
- WC: 2.30 m²
- Flur 42: 2.30 m²
- WC: 2.30 m²
- Flur 43: 2.30 m²
- WC: 2.30 m²
- Flur 44: 2.30 m²
- WC: 2.30 m²
- Flur 45: 2.30 m²
- WC: 2.30 m²
- Flur 46: 2.30 m²
- WC: 2.30 m²
- Flur 47: 2.30 m²
- WC: 2.30 m²
- Flur 48: 2.30 m²
- WC: 2.30 m²
- Flur 49: 2.30 m²
- WC: 2.30 m²
- Flur 50: 2.30 m²
- WC: 2.30 m²
- Flur 51: 2.30 m²
- WC: 2.30 m²
- Flur 52: 2.30 m²
- WC: 2.30 m²
- Flur 53: 2.30 m²
- WC: 2.30 m²
- Flur 54: 2.30 m²
- WC: 2.30 m²
- Flur 55: 2.30 m²
- WC: 2.30 m²
- Flur 56: 2.30 m²
- WC: 2.30 m²
- Flur 57: 2.30 m²
- WC: 2.30 m²
- Flur 58: 2.30 m²
- WC: 2.30 m²
- Flur 59: 2.30 m²
- WC: 2.30 m²
- Flur 60: 2.30 m²
- WC: 2.30 m²
- Flur 61: 2.30 m²
- WC: 2.30 m²
- Flur 62: 2.30 m²
- WC: 2.30 m²
- Flur 63: 2.30 m²
- WC: 2.30 m²
- Flur 64: 2.30 m²
- WC: 2.30 m²
- Flur 65: 2.30 m²
- WC: 2.30 m²
- Flur 66: 2.30 m²
- WC: 2.30 m²
- Flur 67: 2.30 m²
- WC: 2.30 m²
- Flur 68: 2.30 m²
- WC: 2.30 m²
- Flur 69: 2.30 m²
- WC: 2.30 m²
- Flur 70: 2.30 m²
- WC: 2.30 m²
- Flur 71: 2.30 m²
- WC: 2.30 m²
- Flur 72: 2.30 m²
- WC: 2.30 m²
- Flur 73: 2.30 m²
- WC: 2.30 m²
- Flur 74: 2.30 m²
- WC: 2.30 m²
- Flur 75: 2.30 m²
- WC: 2.30 m²
- Flur 76: 2.30 m²
- WC: 2.30 m²
- Flur 77: 2.30 m²
- WC: 2.30 m²
- Flur 78: 2.30 m²
- WC: 2.30 m²
- Flur 79: 2.30 m²
- WC: 2.30 m²
- Flur 80: 2.30 m²
- WC: 2.30 m²
- Flur 81: 2.30 m²
- WC: 2.30 m²
- Flur 82: 2.30 m²
- WC: 2.30 m²
- Flur 83: 2.30 m²
- WC: 2.30 m²
- Flur 84: 2.30 m²
- WC: 2.30 m²
- Flur 85: 2.30 m²
- WC: 2.30 m²
- Flur 86: 2.30 m²
- WC: 2.30 m²
- Flur 87: 2.30 m²
- WC: 2.30 m²
- Flur 88: 2.30 m²
- WC: 2.30 m²
- Flur 89: 2.30 m²
- WC: 2.30 m²
- Flur 90: 2.30 m²
- WC: 2.30 m²
- Flur 91: 2.30 m²
- WC: 2.30 m²
- Flur 92: 2.30 m²
- WC: 2.30 m²
- Flur 93: 2.30 m²
- WC: 2.30 m²
- Flur 94: 2.30 m²
- WC: 2.30 m²
- Flur 95: 2.30 m²
- WC: 2.30 m²
- Flur 96: 2.30 m²
- WC: 2.30 m²
- Flur 97: 2.30 m²
- WC: 2.30 m²
- Flur 98: 2.30 m²
- WC: 2.30 m²
- Flur 99: 2.30 m²
- WC: 2.30 m²
- Flur 100: 2.30 m²
- WC: 2.30 m²

Beachten!

- 1) Die Baubehörde hat die Baubehörde
- 2) Die Baubehörde hat die Baubehörde
- 3) Die Baubehörde hat die Baubehörde
- 4) Die Baubehörde hat die Baubehörde
- 5) Die Baubehörde hat die Baubehörde
- 6) Die Baubehörde hat die Baubehörde
- 7) Die Baubehörde hat die Baubehörde
- 8) Die Baubehörde hat die Baubehörde
- 9) Die Baubehörde hat die Baubehörde
- 10) Die Baubehörde hat die Baubehörde

Architectural floor plan of a building with four basements (Keller 1-4) and a heating system. The plan includes dimensions, area calculations, and a list of notes.

Dimensions:

- Overall width: 30.00 m
- Overall depth: 15.00 m
- Basement 1 width: 10.00 m
- Basement 2 width: 10.00 m
- Basement 3 width: 10.00 m
- Basement 4 width: 10.00 m

Area Calculations:

- Keller 1: 316 m²
- Keller 2: 22.50 m²
- Keller 3: 22.50 m²
- Keller 4: 22.50 m²

Notes:

- 1) Heizungsanlage in Keller 1
- 2) Heizungsanlage in Keller 2
- 3) Heizungsanlage in Keller 3
- 4) Heizungsanlage in Keller 4
- 5) Heizungsanlage in Keller 5
- 6) Heizungsanlage in Keller 6
- 7) Heizungsanlage in Keller 7
- 8) Heizungsanlage in Keller 8
- 9) Heizungsanlage in Keller 9
- 10) Heizungsanlage in Keller 10
- 11) Heizungsanlage in Keller 11
- 12) Heizungsanlage in Keller 12
- 13) Heizungsanlage in Keller 13
- 14) Heizungsanlage in Keller 14
- 15) Heizungsanlage in Keller 15
- 16) Heizungsanlage in Keller 16
- 17) Heizungsanlage in Keller 17
- 18) Heizungsanlage in Keller 18
- 19) Heizungsanlage in Keller 19
- 20) Heizungsanlage in Keller 20
- 21) Heizungsanlage in Keller 21
- 22) Heizungsanlage in Keller 22
- 23) Heizungsanlage in Keller 23
- 24) Heizungsanlage in Keller 24
- 25) Heizungsanlage in Keller 25
- 26) Heizungsanlage in Keller 26
- 27) Heizungsanlage in Keller 27
- 28) Heizungsanlage in Keller 28
- 29) Heizungsanlage in Keller 29
- 30) Heizungsanlage in Keller 30
- 31) Heizungsanlage in Keller 31
- 32) Heizungsanlage in Keller 32
- 33) Heizungsanlage in Keller 33
- 34) Heizungsanlage in Keller 34
- 35) Heizungsanlage in Keller 35
- 36) Heizungsanlage in Keller 36
- 37) Heizungsanlage in Keller 37
- 38) Heizungsanlage in Keller 38
- 39) Heizungsanlage in Keller 39
- 40) Heizungsanlage in Keller 40
- 41) Heizungsanlage in Keller 41
- 42) Heizungsanlage in Keller 42
- 43) Heizungsanlage in Keller 43
- 44) Heizungsanlage in Keller 44
- 45) Heizungsanlage in Keller 45
- 46) Heizungsanlage in Keller 46
- 47) Heizungsanlage in Keller 47
- 48) Heizungsanlage in Keller 48
- 49) Heizungsanlage in Keller 49
- 50) Heizungsanlage in Keller 50
- 51) Heizungsanlage in Keller 51
- 52) Heizungsanlage in Keller 52
- 53) Heizungsanlage in Keller 53
- 54) Heizungsanlage in Keller 54
- 55) Heizungsanlage in Keller 55
- 56) Heizungsanlage in Keller 56
- 57) Heizungsanlage in Keller 57
- 58) Heizungsanlage in Keller 58
- 59) Heizungsanlage in Keller 59
- 60) Heizungsanlage in Keller 60
- 61) Heizungsanlage in Keller 61
- 62) Heizungsanlage in Keller 62
- 63) Heizungsanlage in Keller 63
- 64) Heizungsanlage in Keller 64
- 65) Heizungsanlage in Keller 65
- 66) Heizungsanlage in Keller 66
- 67) Heizungsanlage in Keller 67
- 68) Heizungsanlage in Keller 68
- 69) Heizungsanlage in Keller 69
- 70) Heizungsanlage in Keller 70
- 71) Heizungsanlage in Keller 71
- 72) Heizungsanlage in Keller 72
- 73) Heizungsanlage in Keller 73
- 74) Heizungsanlage in Keller 74
- 75) Heizungsanlage in Keller 75
- 76) Heizungsanlage in Keller 76
- 77) Heizungsanlage in Keller 77
- 78) Heizungsanlage in Keller 78
- 79) Heizungsanlage in Keller 79
- 80) Heizungsanlage in Keller 80
- 81) Heizungsanlage in Keller 81
- 82) Heizungsanlage in Keller 82
- 83) Heizungsanlage in Keller 83
- 84) Heizungsanlage in Keller 84
- 85) Heizungsanlage in Keller 85
- 86) Heizungsanlage in Keller 86
- 87) Heizungsanlage in Keller 87
- 88) Heizungsanlage in Keller 88
- 89) Heizungsanlage in Keller 89
- 90) Heizungsanlage in Keller 90
- 91) Heizungsanlage in Keller 91
- 92) Heizungsanlage in Keller 92
- 93) Heizungsanlage in Keller 93
- 94) Heizungsanlage in Keller 94
- 95) Heizungsanlage in Keller 95
- 96) Heizungsanlage in Keller 96
- 97) Heizungsanlage in Keller 97
- 98) Heizungsanlage in Keller 98
- 99) Heizungsanlage in Keller 99
- 100) Heizungsanlage in Keller 100

Exposé - Anhänge

1. Energieausweis

ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

gemäß den §§ 79 ff. Gebäudeenergiegesetz (GEG) vom ¹ 08.08.2020, novelliert am 16.10.2023

Erfasster Energieverbrauch des Gebäudes

Registriernummer: NI-2026-006190671

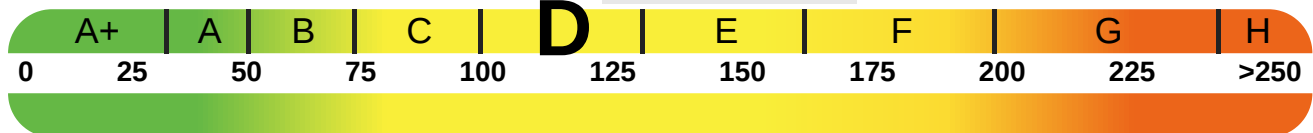
3

Energieverbrauch

Treibhausgasemissionen 35,84 kg CO₂-Äquivalent/(m²·a)

Endenergieverbrauch:

110,63 kWh/(m²·a)



121,69 kWh/(m²·a)

Primärenergieverbrauch:

Endenergieverbrauchs dieses Gebäudes [Pflichtangabe in Immobilienanzeigen]

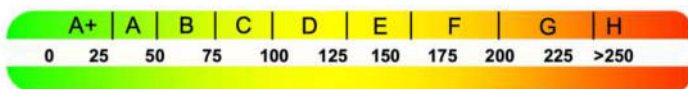
110,63 kWh/(m²·a)

Verbrauchserfassung – Heizung und Warmwasser

Zeitraum		Energieträger ²	Primär- energie- faktor	Energie- verbrauch [kWh]	Anteil Wasser [kWh]	Anteil Heizung [kWh]	Klima faktor
Von	bis						
11.2022	10.2023	Erdgas	1,10	16.787,00	3.190,56	13.596,44	1,21
11.2023	10.2024	Erdgas	1,10	16.198,00	3.190,56	13.007,44	1,28
11.2024	10.2025	Erdgas	1,10	15.206,00	3.190,56	12.015,44	1,16

☐ weitere Einträge in Anlage

Vergleichswerte Endenergie ³



Die modellhaft ermittelten Vergleichswerte beziehen sich auf Gebäude, in denen die 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 bis 30 % geringerer Energieverbrauch als bei vergleichbaren Gebäuden mit Kesselheizung zu erwarten ist.

Erläuterungen zum Verfahren

Das Verfahren zur Ermittlung des Energieverbrauchs ist durch das Gebäudeenergiegesetz vorgegeben. Die Werte der Skala sind spezifische Werte pro Quadratmeter Gebäudenutzfläche (A_N) nach dem Gebäudeenergiegesetz, die im Allgemeinen größer ist als die Wohnfläche des Gebäudes. Der tatsächliche Energieverbrauch 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 gegebenenfalls auch Leerstandszuschläge, Warmwasser- oder Kühlpauschale in kWh

³ EFH: Einfamilienhaus, MFH: Mehrfamilienhaus