

Exposé

Bestlage am Ententeich: Exklusives Einfamilienhaus in Luthe



IMMOCONSULT



Objektdaten

Postleitzahl: 31515

Ort: Luthe

Baujahr: 1978

Wohnfläche: 163 qm

Grundstück: 633 qm

Etagenanzahl: 2

Zimmer: 6

Badezimmer: 2

Balkone: 1

Terrasse: 1

Heizungsart: Gas

Verfügbar ab: ab sofort



Objektbeschreibung

Dieses freistehende Ein- bis Zweifamilienhaus aus dem Jahr 1978 vereint großzügiges Wohnen, flexible Nutzungsmöglichkeiten und eine massive Bausubstanz auf einem 633 m² großen Grundstück. Mit insgesamt ca. 163 m² Wohnfläche und sechs Zimmern bietet die Immobilie ausreichend Platz für Familien, Mehrgenerationenwohnen oder die Möglichkeit auf großem Fuß zu leben.

Die Wohnfläche verteilt sich auf 103 m² im Erdgeschoss sowie weitere 60 m² im Dachgeschoss.

Der Wohnbereich im Erdgeschoss kann hervorragend umgebaut werden zu einem offenen Wohn- und Essbereich. Im Dachgeschoss wurden bereits einige Fenster erneuert.

Das Grundstück überzeugt durch seine angenehme Größe und den gepflegten Gartenbereich, der aufgrund seiner Ausrichtung über weite Teile des Tages von der Sonne profitiert. Eine Terrasse sowie ein Balkon schaffen zusätzliche Aufenthaltsbereiche im Freien und laden zum Entspannen mit Familie und Freunden ein.

Auch funktional bietet die Immobilie zahlreiche Vorzüge. Der Eingangsbereich wurde mit einem neuen Geländer sowie neue Stufen ausgestattet. Das Haus ist voll unterkellert und verfügt über eine Sauna, die den Wohnkomfort zusätzlich erhöht. Die Garage im Untergeschoss ist bequem über die eigene Zufahrt erreichbar und ermöglicht einen direkten Zugang zum Haus.

Für die Wärmeversorgung sorgt eine regelmäßig gewartete Buderus-Gasheizung aus dem Jahr 2005, die sich in einem gepflegten und betriebsbereiten Zustand befindet. Die verklinkerte Fassade unterstreicht den soliden Charakter der Immobilie und sorgt gleichzeitig für ein zeitloses Erscheinungsbild.

Insgesamt präsentiert sich hier ein gepflegtes Haus mit viel Platz, vielseitigen Nutzungsmöglichkeiten und einer Raumaufteilung, die auch zukünftigen Wohnansprüchen gerecht wird – eine Immobilie mit Potenzial für Menschen, die Wert auf Wohnqualität legen.

Energie

Energieausweis: Energiebedarfsausweis

Wesentliche Energieträger: GAS

Endenergiebedarf: 142.9 kWh/(m²*a)

Energieeffizienzklasse: E

Gültig bis: 04-2036

Lage

Die Immobilie befindet sich in Luthe, einem beliebten Ortsteil der Stadt Wunstorf in der Region Hannover. Die familienfreundliche Wohnlage verbindet eine gute Infrastruktur mit einem hohen Freizeit- und Erholungswert. Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, Kindergärten sowie medizinische Versorgungseinrichtungen sind vor Ort in wenigen Minuten erreichbar. Dank der nahegelegenen Autobahn A2 und des Bahnhofs Wunstorf besteht eine hervorragende Anbindung an Hannover und die umliegenden Regionen. Gleichzeitig bieten der Luther See, zahlreiche Grünflächen sowie das nahe Steinhuder Meer vielfältige Möglichkeiten zur Freizeitgestaltung und Erholung.

Luthe überzeugt durch die gelungene Kombination aus naturnahem Wohnen, guter Verkehrsanbindung und hoher Lebensqualität.

Die Lage einer Immobilie ist der einzige Faktor, den man nach dem Kauf nicht verändern kann. Genau deshalb zählen attraktive Wohnlagen seit jeher zu den wichtigsten Werttreibern einer Immobilie.

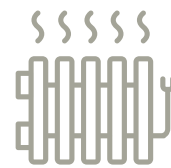
Ausstattung



Dusche, Wanne,
Fenster



Echtholz Parkett,
Fliesen, Laminat



Zentrale
Gasheizung



Vollunterkellert



Sauna



Massiv-Bauweise



Tiefgarage



Balkon



2 Einbauküchen

Eingangsbereich



Flur EG



KI-Wohnbeispiel



Wohnzimmer EG



KI-Wohnbeispiel



Essbereich EG



KI-Wohnbeispiel



Terrasse



Küche EG



Flur EG



Badezimmer EG



Treppe zum DG



Flur DG



Wohnzimmer DG



KI-Wohnbeispiel



Balkon DG



Küche DG



KI-Wohnbeispiel



Badezimmer DG



KI-Wohnbeispiel



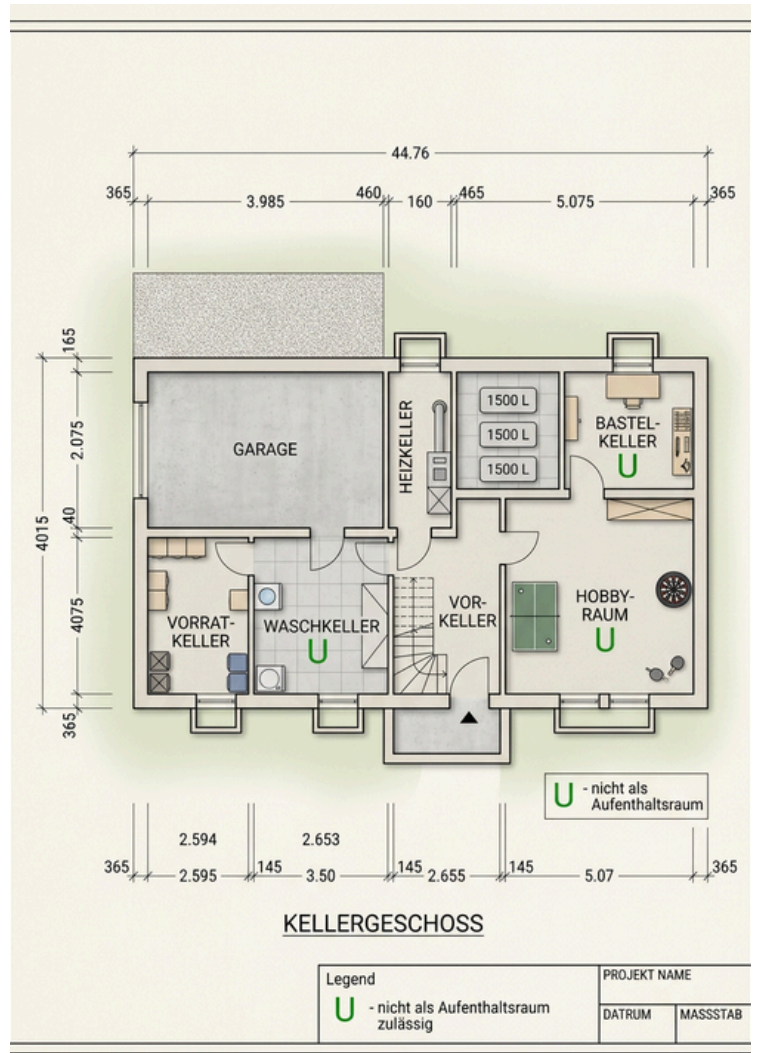
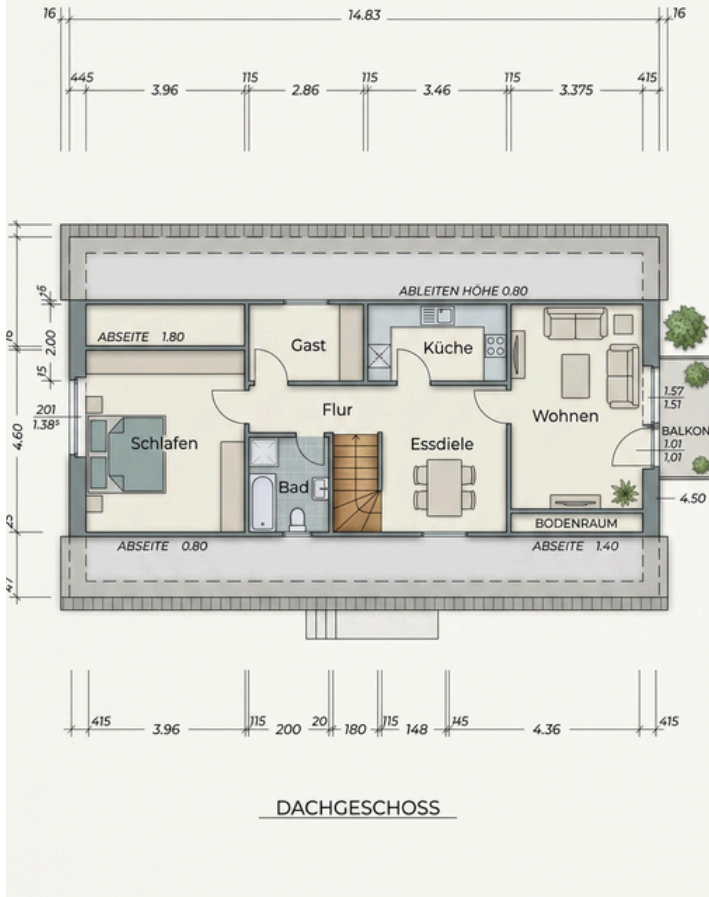
Sauna Keller



KI-Wohnbeispiel



Grundriss DG



Kaufpreis

420.000 €

Provision

2,57 %

Provisionshinweis

Bei Abschluss eines wirksamen Kaufvertrages verpflichtet sich der/die Käufer/in an das Unternehmen TY Immoconsult eine Courtage in Höhe von 2,57 % inkl. Mehrwertsteuer bezogen auf den notariell beurkundeten Kaufpreis zu zahlen.

TY Immoconsult

Ihr Ansprechpartner:

Kenan Tiryaki

Telefonnummer:

0173 6266070

E-Mail:

ty.immoconsult@outlook.de

Internetseite:

www.tyimmoconsult.de

