

Wunstorf / Steinhude - Wunstorf

# Wunderschönes Strandhaus in Toplage - Steinhude

Objektnummer: 26399096



KAUFPREIS: 450.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 177 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 5.5 • GRUNDSTÜCK: 500 m<sup>2</sup>

**Objektnummer: 26399096 - 31515 Wunstorf / Steinhude - Wunstorf**

- Auf einen Blick**
- Die Immobilie**
- Auf einen Blick: Energiedaten**
- Grundrisse**
- Ein erster Eindruck**
- Ausstattung und Details**
- Alles zum Standort**
- Sonstige Angaben**
- Ansprechpartner**

**Objektnummer: 26399096 - 31515 Wunstorf / Steinhude - Wunstorf**

## **Auf einen Blick**

<b>Objektnummer</b>	<b>26399096</b>	<b>Kaufpreis</b>	<b>450.000 EUR</b>
<b>Wohnfläche</b>	<b>ca. 177 m<sup>2</sup></b>	<b>Haustyp</b>	<b>Einfamilienhaus</b>
<b>Zimmer</b>	<b>5.5</b>	<b>Provision</b>	<b>Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises</b>
<b>Schlafzimmer</b>	<b>4</b>	<b>Modernisierung / Sanierung</b>	<b>2025</b>
<b>Badezimmer</b>	<b>2</b>	<b>Zustand der Immobilie</b>	<b>gepflegt</b>
<b>Baujahr</b>	<b>1964</b>	<b>Bauweise</b>	<b>Massiv</b>
		<b>Nutzfläche</b>	<b>ca. 5 m<sup>2</sup></b>
		<b>Ausstattung</b>	<b>Terrasse, Kamin</b>

Objektnummer: 26399096 - 31515 Wunstorf / Steinhude - Wunstorf

## Auf einen Blick: Energiedaten

Wesentlicher Energieträger	Öl
Energieausweis gültig bis	20.06.2036
Befuerung	Öl

Energieausweis	Bedarfsausweis
Endenergiebedarf	193.40 kWh/m²a
Energie-Effizienzklasse	F
Baujahr laut Energieausweis	2025

Objektnummer: 26399096 - 31515 Wunstorf / Steinhude - Wunstorf

## Die Immobilie



Objektnummer: 26399096 - 31515 Wunstorf / Steinhude - Wunstorf

## Die Immobilie



Objektnummer: 26399096 - 31515 Wunstorf / Steinhude - Wunstorf

## Die Immobilie



Objektnummer: 26399096 - 31515 Wunstorf / Steinhude - Wunstorf

## Die Immobilie



Objektnummer: 26399096 - 31515 Wunstorf / Steinhude - Wunstorf

## Die Immobilie



Objektnummer: 26399096 - 31515 Wunstorf / Steinhude - Wunstorf

## Die Immobilie



Objektnummer: 26399096 - 31515 Wunstorf / Steinhude - Wunstorf

## Die Immobilie



Objektnummer: 26399096 - 31515 Wunstorf / Steinhude - Wunstorf

## Die Immobilie



Objektnummer: 26399096 - 31515 Wunstorf / Steinhude - Wunstorf

## Die Immobilie



Objektnummer: 26399096 - 31515 Wunstorf / Steinhude - Wunstorf

## Die Immobilie



Objektnummer: 26399096 - 31515 Wunstorf / Steinhude - Wunstorf

## Die Immobilie



Objektnummer: 26399096 - 31515 Wunstorf / Steinhude - Wunstorf

## Die Immobilie



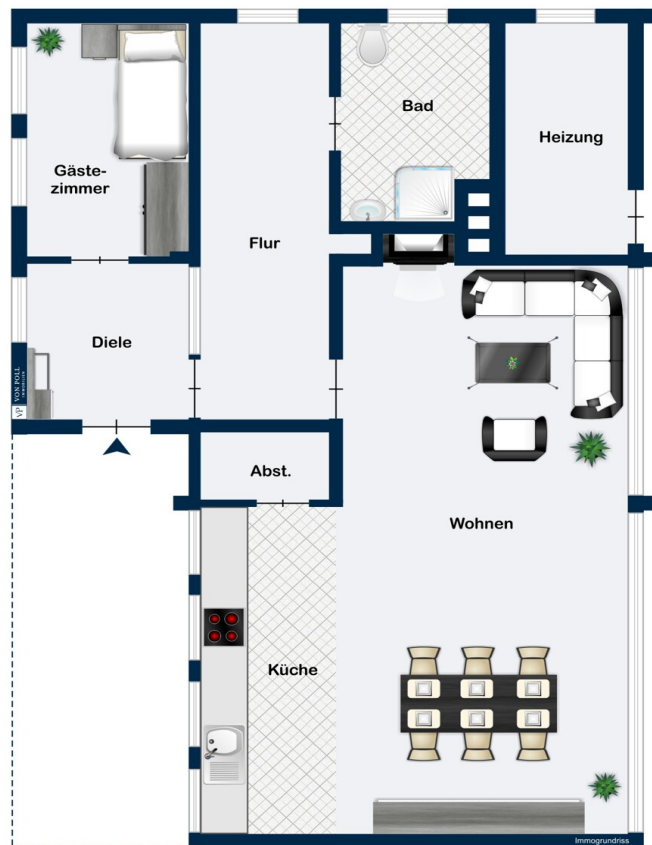
Objektnummer: 26399096 - 31515 Wunstorf / Steinhude - Wunstorf

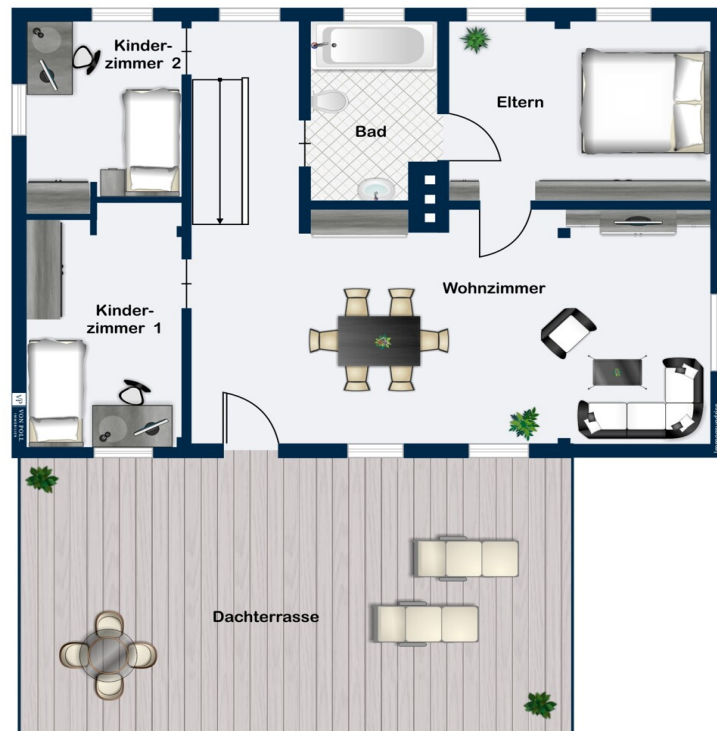
## Die Immobilie



Objektnummer: 26399096 - 31515 Wunstorf / Steinhude - Wunstorf

## Grundrisse





Dieser Grundriss ist nicht maßstabsgetreu. Die Unterlagen wurden uns vom Auftraggeber zur Verfügung gestellt. Aus diesem Grund können wir nicht für die Richtigkeit der Angaben garantieren.

**Objektnummer: 26399096 - 31515 Wunstorf / Steinhude - Wunstorf**

## **Ein erster Eindruck**

Zum Verkauf steht ein 1964 auf einem ca. 500 m<sup>2</sup> großen Grundstück in massiver Bauweise (Erdgeschoss) und Holzständer-Fachwerk (Teil-Obergeschoss) erbautes Wohnhaus am Süd-Ost-Ufer des Steinhuder Meeres. Das Gebäude verfügt über 5,5 Zimmer und 2 Bäder auf ca. 177 m<sup>2</sup> Wohnfläche und ist als ständiger Wohnsitz nutzbar. Die Immobilie wurde in den letzten Jahren immer wieder baulich aktualisiert, zuletzt 2025 mit einer hochwertigen Öl-Brennwert-Heizung, die die 2012 installierte Solarthermie-Anlage zur Warmwasserbereitung einbindet.

Das Erdgeschoss besticht durch den großen Wohn-/Essbereich mit Kamin und Zugang zur Terrasse, im Obergeschoss befindet sich ein weiterer, großzügiger Wohn-/Arbeitsbereich mit von dort zugänglicher Dachterrasse.

Von der ca. 45 m<sup>2</sup> großen Dachterrasse hat man einen traumhaften Blick über das angrenzende Landschaftsschutzgebiet, ein "Hideaway" in einzigartiger Lage!

Lassen Sie sich von den Bildern inspirieren und vereinbaren Sie gerne einen Besichtigungstermin!

**Objektnummer: 26399096 - 31515 Wunstorf / Steinhude - Wunstorf**

## **Ausstattung und Details**

- Öl-Brennwert-Heizung aus 2025
- Umbau und statische Verstärkung Dachterrasse 2022
- Flachdach neu gedeckt 2020, Holzfassadenanstrich erneuert
- Fenster und Parkett Obergeschoss 2012
- Solarthermie zur Warmwasserbereitung 2012

**Objektnummer: 26399096 - 31515 Wunstorf / Steinhude - Wunstorf**

## **Alles zum Standort**

Die Gemeinde Steinhude (ca. 5.000 Einwohner) ist ein Ortsteil der Stadt Wunstorf (insgesamt ca. 41.000 Einwohner) in der niedersächsischen Region Hannover. Steinhude bildet das touristische Zentrum des nach dem Ort benannten Sees und ist staatlich anerkannter Erholungsort im Naturpark Steinhuder Meer. Einst ein kleines, beschauliches Fischerdorf, ist Steinhude heute ein beehrter Wohnort am Südufer des Steinhuder Meeres. Durch die 1,5 km lange Uferpromenade ist Steinhude mit seinem westlichen Nachbarort Hagenburg verbunden. Steinhude bietet eine gute Infrastruktur, alles weitere findet man im ca. 6 km entfernten Stadtzentrum von Wunstorf.

Das Steinhuder Meer, der größte See Nordwestdeutschlands, ist ein beliebtes Ausflugsziel in der Region Hannover. Steinhude und seine malerische Umgebung bieten viele Aktivitäten: Schwimmen, Wandern, Windsurfen, Segeln, Radfahren und vieles mehr.

Die Immobilie befindet sich in Traumlage nahe dem Ufer des Steinhuder Meeres an ein Naturschutzgebiet grenzend, nur über einen Privatweg ohne Publikumsverkehr zu erreichen und ca. 2 Km vom belebten Zentrum Steinhudes entfernt.

**Objektnummer: 26399096 - 31515 Wunstorf / Steinhude - Wunstorf**

## **Sonstige Angaben**

**GELDWÄSCHE:** Als Immobilienmaklerunternehmen ist die von Poll Immobilien GmbH nach § 2 Abs. 1 Nr. 14 und § 11 Abs. 1, 2 Geldwäschegesetz (GwG) dazu verpflichtet, bei der Begründung einer Geschäftsbeziehung die Identität des Vertragspartners festzustellen und zu überprüfen, bzw. sobald ein ernsthaftes Interesse an der Durchführung des Immobilienkaufvertrages besteht. Hierzu ist es erforderlich, dass wir nach § 11 Abs. 4 GwG die relevanten Daten Ihres Personalausweises festhalten (wenn Sie als natürliche Person handeln) – beispielsweise mittels einer Kopie. Bei einer juristischen Person benötigen wir eine Kopie des Handelsregisterauszugs, aus welchem der wirtschaftlich Berechtigte hervorgeht. Das Geldwäschegesetz sieht vor, dass der Makler die Kopien bzw. Unterlagen fünf Jahre aufbewahren muss. Als unser Vertragspartner haben Sie auch eine Mitwirkungspflicht nach § 11 Abs. 6 GwG.

**HAFTUNG:** Wir weisen darauf hin, dass die von uns weitergegebenen Objektinformationen, Unterlagen, Pläne etc. vom Verkäufer bzw. Vermieter stammen. Eine Haftung für die Richtigkeit oder Vollständigkeit der Angaben übernehmen wir daher nicht. Es obliegt daher unseren Kunden, die darin enthaltenen Objektinformationen und Angaben auf ihre Richtigkeit hin zu überprüfen. Alle Immobilienangebote sind freibleibend und vorbehaltlich Irrtümer, Zwischenverkauf- und Vermietung oder sonstiger Zwischenverwertung.

### **UNSER SERVICE FÜR SIE ALS EIGENTÜMER:**

Planen Sie den Verkauf oder die Vermietung Ihrer Immobilie, so ist es für Sie wichtig, deren Marktwert zu kennen. Lassen Sie kostenfrei und unverbindlich den aktuellen Wert Ihrer Immobilie professionell durch einen unserer Immobilienspezialisten einschätzen. Unser bundesweites und internationales Netzwerk ermöglicht es uns, Verkäufer bzw. Vermieter und Interessenten bestmöglich zusammenzuführen.

**Objektnummer: 26399096 - 31515 Wunstorf / Steinhude - Wunstorf**

## **Ansprechpartner**

**Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:**

**Thomas Bade & Claudia Bade**

---

**Lange Straße 38, 31515 Wunstorf**  
**Tel.: +49 5031 - 96 03 495**  
**E-Mail: [hannover.west@von-poll.com](mailto:hannover.west@von-poll.com)**

*Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH*

---

**[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)**