

Peine / Stederdorf

# Ein Haus in Peine Stederdorf mit Potenzial: gestalten Sie Ihr persönliches Zuhause

Objektnummer: 25443011



KAUFPREIS: 259.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 128 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 6 • GRUNDSTÜCK: 711 m<sup>2</sup>

Objektnummer: 25443011 - 31228 Peine / Stederdorf

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

Objektnummer: 25443011 - 31228 Peine / Stederdorf

## Auf einen Blick

|              |                           |
|--------------|---------------------------|
| Objektnummer | 25443011                  |
| Wohnfläche   | ca. 128 m²                |
| Dachform     | Satteldach                |
| Zimmer       | 6                         |
| Schlafzimmer | 2                         |
| Badezimmer   | 2                         |
| Baujahr      | 1968                      |
| Stellplatz   | 1 x Garage, 1 x<br>Andere |

|                               |                                                                                       |
|-------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------|
| Kaufpreis                     | 259.000 EUR                                                                           |
| Haustyp                       | Einfamilienhaus                                                                       |
| Provision                     | Käuferprovision<br>beträgt 3,57 % (inkl.<br>MwSt.) des<br>beurkundeten<br>Kaufpreises |
| Modernisierung /<br>Sanierung | 1995                                                                                  |
| Zustand der<br>Immobilie      | renovierungsbedürftig                                                                 |
| Bauweise                      | Massiv                                                                                |
| Ausstattung                   | Terrasse, Gäste-WC,<br>Garten/-<br>mitbenutzung,<br>Einbauküche, Balkon               |

Objektnummer: 25443011 - 31228 Peine / Stederdorf

## Auf einen Blick: Energiedaten

|                            |            |                             |                |
|----------------------------|------------|-----------------------------|----------------|
| Wesentlicher Energieträger | Öl         | Energieausweis              | Bedarfsausweis |
| Energieausweis gültig bis  | 10.08.2035 | Endenergiebedarf            | 300.90 kWh/m²a |
| Befuerung                  | Öl         | Energie-Effizienzklasse     | H              |
|                            |            | Baujahr laut Energieausweis | 1968           |



Objektnummer: 25443011 - 31228 Peine / Stederdorf

## Die Immobilie





Objektnummer: 25443011 - 31228 Peine / Stederdorf

## Die Immobilie



Objektnummer: 25443011 - 31228 Peine / Stederdorf

## Die Immobilie





Objektnummer: 25443011 - 31228 Peine / Stederdorf

## Die Immobilie



Objektnummer: 25443011 - 31228 Peine / Stederdorf

## Die Immobilie





Objektnummer: 25443011 - 31228 Peine / Stederdorf

## Die Immobilie





Objektnummer: 25443011 - 31228 Peine / Stederdorf

## Die Immobilie



Objektnummer: 25443011 - 31228 Peine / Stederdorf

## Die Immobilie



Objektnummer: 25443011 - 31228 Peine / Stederdorf

## Die Immobilie





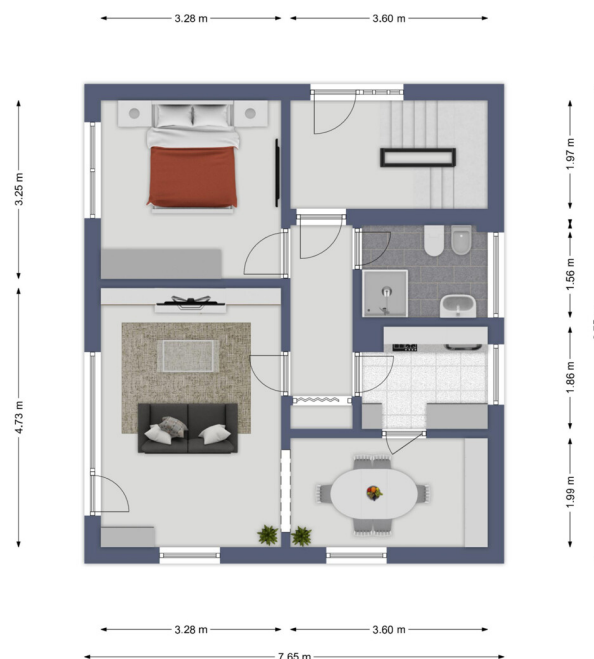
Objektnummer: 25443011 - 31228 Peine / Stederdorf

## Die Immobilie



Objektnummer: 25443011 - 31228 Peine / Stederdorf

## Die Immobilie



Objektnummer: 25443011 - 31228 Peine / Stederdorf

## Die Immobilie





Objektnummer: 25443011 - 31228 Peine / Stederdorf

## Ein erster Eindruck

Willkommen zu einer seltenen Gelegenheit!

Dieses freistehende Einfamilienhaus aus dem Jahr 1968 überzeugt mit einer Wohnfläche von ca. 128 m<sup>2</sup> und einem großzügigen Grundstück von rund 711 m<sup>2</sup> – ideal für alle, die sich Raum für persönliche Entfaltung wünschen.

Das Haus befindet sich in einem modernisierungsbedürftigen Zustand und bietet Ihnen die Chance, Ihre eigenen Vorstellungen von Wohnen zu verwirklichen. Die letzte Modernisierung erfolgte 1995, sodass heute viele Möglichkeiten bestehen, die Immobilie an aktuelle Wohn- und Energiestandards anzupassen.

Besonders spannend: Durch gezielte Sanierungs- und Modernisierungsmaßnahmen können Sie nicht nur Heizkosten einsparen, sondern gleichzeitig auch den Wert Ihrer Immobilie nachhaltig steigern. Verschiedene Förderprogramme unterstützen Sie dabei.

Unser Service für Sie:

Gerne beraten wir Sie zu den bestehenden Fördermöglichkeiten und begleiten Sie bei der Orientierung auf dem Weg zu Ihrem ganz persönlichen Traumhaus.

### Lage & Umfeld

Die ruhige Wohnlage eignet sich ideal für Familien, Paare oder Selbstständige, die das Leben im eigenen Haus mit ausreichend Abstand zu den Nachbargrundstücken schätzen. Einkaufsmöglichkeiten, Schulen und Freizeitangebote erreichen Sie in wenigen Minuten, ebenso die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr sowie wichtige Verkehrswege.

### Grundstück & Außenbereich

Das großzügige Grundstück bietet zahlreiche Möglichkeiten zur Freizeitgestaltung – ob Spielen, Gärtnern oder einfach Entspannen. Kinder können hier unbeschwert toben, während Erwachsene die Ruhe auf der Terrasse genießen. Die Außenanlage ist aktuell pflegeleicht gestaltet, lässt sich jedoch individuell nach den eigenen Vorstellungen weiterentwickeln. Eine Garage sowie zusätzliche Stellplätze stehen für Ihre Fahrzeuge bereit.

### Ihr neues Zuhause mit Potenzial

Dieses Haus bietet viel Raum, um eigene Ideen zu verwirklichen und ein Zuhause nach Ihren Vorstellungen zu schaffen. Überzeugen Sie sich selbst bei einer Besichtigung von

den Möglichkeiten dieser Immobilie – wir freuen uns auf Ihre Anfrage!

Objektnummer: 25443011 - 31228 Peine / Stederdorf

## Ausstattung und Details

### Bauweise & Architektur

Das Haus ist in massiver Bauweise errichtet, vollständig unterkellert und verfügt über ein Satteldach mit großzügigen Gauben. Dank zahlreicher Fenster genießen die Räume eine helle und freundliche Atmosphäre.

### Wohnkomfort & Raumaufteilung

Ein besonderes Highlight ist der großzügige Wohn- und Essbereich, der durch seine Weitläufigkeit viel Platz für Familie und Gäste bietet. Von hier aus gelangen Sie direkt in den Garten – ideal für entspannte Stunden im Freien oder gesellige Abende auf der Terrasse.

### Besondere Ausstattungsdetails

Der Erbauer legte großen Wert auf individuelle Gestaltung und durchdachte Details.

Hervorzuheben sind unter anderem:

- eine gemütliche Kellerbar mit gemauertem Kamin,
- eine praktische Kelleraußentreppe,
- ein abgetrenntes Treppenhaus, das auch eine Nutzung als Zweifamilienhaus ermöglicht,
- eine Garage,
- ein gemauerter Grill im Garten,
- sowie ein kleiner Gartenteich.

Diese Ausstattungsmerkmale verleihen der Immobilie einen besonderen Charme und bieten vielfältige Nutzungsmöglichkeiten.



Objektnummer: 25443011 - 31228 Peine / Stederdorf

## Alles zum Standort

Peine-Stederdorf besticht durch seine stabile Bevölkerungsstruktur und eine besonders familienfreundliche Atmosphäre, die Sicherheit und Lebensqualität harmonisch vereint. Die Stadt überzeugt mit einer ausgezeichneten Infrastruktur, die neben einer umfassenden Gesundheitsversorgung auch hochwertige Bildungseinrichtungen umfasst. Dank der exzellenten Verkehrsanbindungen an die wirtschaftlich starken Zentren Hannover und Braunschweig profitieren Familien hier von kurzen Wegen und vielfältigen Möglichkeiten für Beruf und Freizeit. Die nachhaltige Stadtentwicklung und die moderate, aber stetige Wertsteigerung des Immobilienmarktes unterstreichen die Attraktivität dieses lebenswerten Standorts.

In Stederdorf finden Familien ein behagliches Wohnumfeld, das geprägt ist von einer ruhigen und sicheren Nachbarschaft, die Raum für gemeinschaftliches Miteinander und kindgerechte Freizeitgestaltung bietet. Die Nähe zu naturnahen Erholungsgebieten und Spielplätzen schafft ideale Voraussetzungen, damit Kinder unbeschwert aufwachsen können, während Eltern die Balance zwischen urbanem Komfort und ländlicher Ruhe genießen.

Das Angebot an Bildungseinrichtungen in unmittelbarer Nähe ist vielfältig und hervorragend erreichbar: Von der Kindertagesstätte Abenteuerland, die nur etwa vier Minuten zu Fuß entfernt liegt, über mehrere Grundschulen in sechs bis acht Minuten Gehweite bis hin zu weiterführenden Schulen in Peine, die mit dem Bus gut angebunden sind. Die gesundheitliche Versorgung ist durch Fachärzte und Apotheken in fußläufiger Entfernung gesichert, sodass Familien im Bedarfsfall schnell und unkompliziert Unterstützung finden. Für die aktive Freizeitgestaltung laden zahlreiche Spielplätze, Sportanlagen und der idyllische Ortspark ein, die alle in wenigen Gehminuten erreichbar sind. Auch das gastronomische Angebot mit gemütlichen Cafés und familienfreundlichen Restaurants rundet das Lebensgefühl ab und schafft Raum für gemeinsame Momente.

Die hervorragende Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr, etwa durch die Buslinien an den Haltestellen Wendesser Straße und Rosenwinkel, ermöglicht es Familien, flexibel und stressfrei den Alltag zu gestalten. So verbinden sich hier Sicherheit, Komfort und eine lebendige Gemeinschaft zu einem idealen Lebensraum für Familien, die Wert auf eine ausgewogene Balance zwischen Geborgenheit und Entwicklung legen.

Diese Lage in Stederdorf bietet Familien somit eine zukunftsorientierte Heimat, in der

Kinder behütet aufwachsen und Eltern ein harmonisches Umfeld für ihre Familie genießen können.

Objektnummer: 25443011 - 31228 Peine / Stederdorf

## Sonstige Angaben

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 10.8.2035.

Endenergiebedarf beträgt 300.90 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1968.

Die Energieeffizienzklasse ist H.



Objektnummer: 25443011 - 31228 Peine / Stederdorf

## Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Jörn Sander

---

Bahnhofstraße 25, 31224 Peine

Tel.: +49 5171 – 58 63 121

E-Mail: [peine@von-poll.com](mailto:peine@von-poll.com)

*Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH*

---

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