

Wunstorf / Steinhude - Wunstorf

# Wunderschönes Strandhaus in Toplage - Steinhude

CODE DU BIEN: 26399096



PRIX D'ACHAT: 450.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 177 m<sup>2</sup> • PIÈCES: 5.5 • SUPERFICIE DU TERRAIN : 500 m<sup>2</sup>

**CODE DU BIEN: 26399096 - 31515 Wunstorf / Steinhude - Wunstorf**

- En un coup d'œil**
- La propriété**
- Informations énergétiques**
- Plans d'étage**
- Une première impression**
- Détails des commodités**
- Tout sur l'emplacement**
- Plus d'informations**
- Contact**

**CODE DU BIEN: 26399096 - 31515 Wunstorf / Steinhude - Wunstorf**

## En un coup d'œil

CODE DU BIEN	<b>26399096</b>
Surface habitable	<b>ca. 177 m<sup>2</sup></b>
Pièces	<b>5.5</b>
Chambres à coucher	<b>4</b>
Salles de bains	<b>2</b>
Année de construction	<b>1964</b>

Prix d'achat	<b>450.000 EUR</b>
Type de bien	<b>Maison individuelle</b>
Commission pour le locataire	<b>Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises</b>
Modernisation / Rénovation	<b>2025</b>
État de la propriété	<b>Bon état</b>
Technique de construction	<b>massif</b>
Surface de plancher	<b>ca. 5 m<sup>2</sup></b>
Aménagement	<b>Terrasse, Cheminée</b>

**CODE DU BIEN: 26399096 - 31515 Wunstorf / Steinhude - Wunstorf**

## Informations énergétiques

<b>Chauffage</b>	<b>Huile</b>	<b>Certification énergétique</b>	<b>Diagnostic énergétique</b>
Certification énergétique valable jusqu'au	<b>20.06.2036</b>	Consommation d'énergie	<b>193.40 kWh/m²a</b>
<b>Source d'alimentation</b>	<b>Combustible liquide</b>	<b>Classement énergétique</b>	<b>F</b>
		<b>Année de construction selon le certificat énergétique</b>	<b>2025</b>

CODE DU BIEN: 26399096 - 31515 Wunstorf / Steinhude - Wunstorf

## La propriété



CODE DU BIEN: 26399096 - 31515 Wunstorf / Steinhude - Wunstorf

## La propriété



CODE DU BIEN: 26399096 - 31515 Wunstorf / Steinhude - Wunstorf

## La propriété



CODE DU BIEN: 26399096 - 31515 Wunstorf / Steinhude - Wunstorf

## La propriété



CODE DU BIEN: 26399096 - 31515 Wunstorf / Steinhude - Wunstorf

## La propriété



CODE DU BIEN: 26399096 - 31515 Wunstorf / Steinhude - Wunstorf

## La propriété



CODE DU BIEN: 26399096 - 31515 Wunstorf / Steinhude - Wunstorf

## La propriété



CODE DU BIEN: 26399096 - 31515 Wunstorf / Steinhude - Wunstorf

## La propriété



CODE DU BIEN: 26399096 - 31515 Wunstorf / Steinhude - Wunstorf

## La propriété



CODE DU BIEN: 26399096 - 31515 Wunstorf / Steinhude - Wunstorf

## La propriété



CODE DU BIEN: 26399096 - 31515 Wunstorf / Steinhude - Wunstorf

## La propriété



CODE DU BIEN: 26399096 - 31515 Wunstorf / Steinhude - Wunstorf

## La propriété



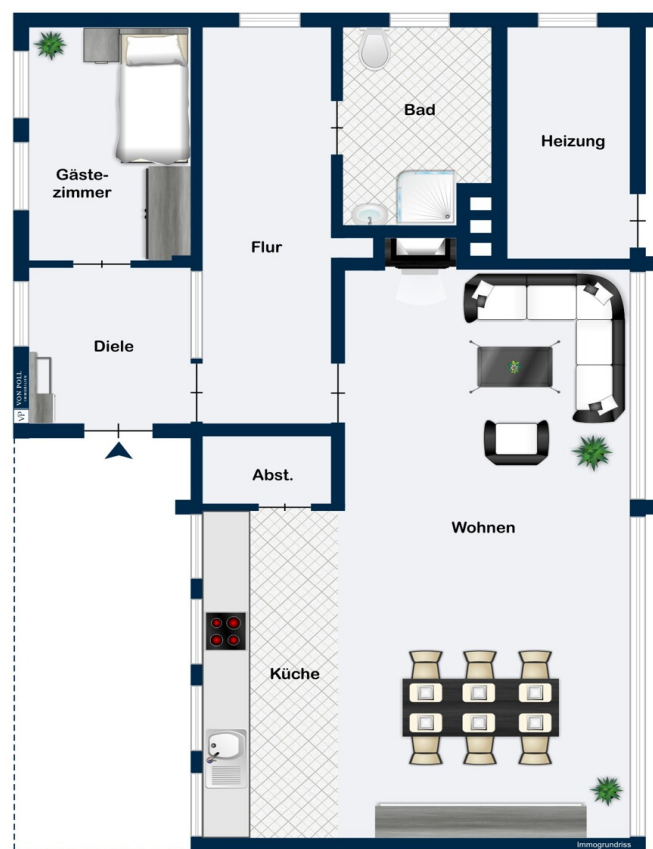
CODE DU BIEN: 26399096 - 31515 Wunstorf / Steinhude - Wunstorf

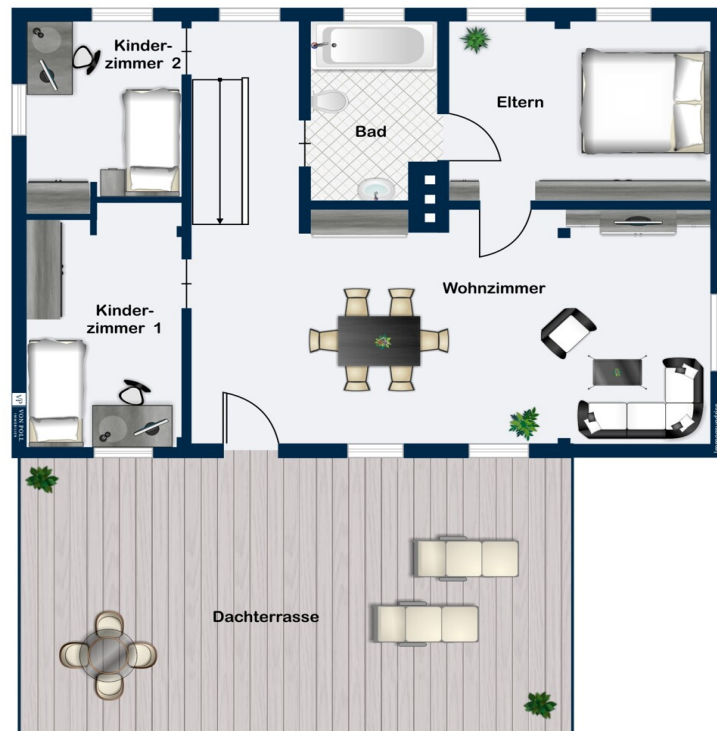
## La propriété



CODE DU BIEN: 26399096 - 31515 Wunstorf / Steinhude - Wunstorf

## Plans d'étage





Ce plan n'est pas à l'échelle. Les documents nous ont été remis par le client. Pour cette raison, nous ne pouvons pas garantir l'exactitude des informations.

**CODE DU BIEN: 26399096 - 31515 Wunstorf / Steinhude - Wunstorf**

## **Une première impression**

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!

**CODE DU BIEN: 26399096 - 31515 Wunstorf / Steinhude - Wunstorf**

## **Détails des commodités**

- 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

**CODE DU BIEN: 26399096 - 31515 Wunstorf / Steinhude - Wunstorf**

## **Tout sur l'emplacement**

**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.**

**CODE DU BIEN: 26399096 - 31515 Wunstorf / Steinhude - Wunstorf**

## **Plus d'informations**

**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.

**CODE DU BIEN: 26399096 - 31515 Wunstorf / Steinhude - Wunstorf**

## Contact

**Pour de plus amples informations, veuillez contacter votre personne de contact :**

**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)**

*Vers la clause de non-responsabilité de von Poll Immobilien GmbH*

---

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