

Wunstorf / Steinhude - Wunstorf

Wunderschönes Strandhaus in Toplage - Steinhude

Codice oggetto: 26399096



PREZZO D'ACQUISTO: 450.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 177 m² • VANI: 5.5 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 500 m²

Codice oggetto: 26399096 - 31515 Wunstorf / Steinhude - Wunstorf

- A colpo d'occhio**
- La proprietà**
- Dati energetici**
- Planimetrie**
- Una prima impressione**
- Dettagli dei servizi**
- Tutto sulla posizione**
- Ulteriori informazioni**
- Partner di contatto**

Codice oggetto: 26399096 - 31515 Wunstorf / Steinhude - Wunstorf

A colpo d'occhio

Codice oggetto	26399096
Superficie netta	ca. 177 m ²
Vani	5.5
Camere da letto	4
Bagni	2
Anno di costruzione	1964

Prezzo d'acquisto	450.000 EUR
Casa	Casa unifamiliare
Compenso di mediazione	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernizzazione / Riqualficazione	2025
Stato dell'immobile	Curato
Tipologia costruttiva	massiccio
Superficie lorda	ca. 5 m ²
Caratteristiche	Terrazza, Caminetto

Codice oggetto: 26399096 - 31515 Wunstorf / Steinhude - Wunstorf

Dati energetici

Riscaldamento	Olio	Certificazione energetica	Attestato Prestazione Energetica
Certificazione energetica valido fino a	20.06.2036	Consumo energetico	193.40 kWh/m²a
Fonte di alimentazione	Combustibile liquido	Classe di efficienza energetica	F
		Anno di costruzione secondo il certificato energetico	2025

Codice oggetto: 26399096 - 31515 Wunstorf / Steinhude - Wunstorf

La proprietà



Codice oggetto: 26399096 - 31515 Wunstorf / Steinhude - Wunstorf

La proprietà



Codice oggetto: 26399096 - 31515 Wunstorf / Steinhude - Wunstorf

La proprietà



Codice oggetto: 26399096 - 31515 Wunstorf / Steinhude - Wunstorf

La proprietà



Codice oggetto: 26399096 - 31515 Wunstorf / Steinhude - Wunstorf

La proprietà



Codice oggetto: 26399096 - 31515 Wunstorf / Steinhude - Wunstorf

La proprietà



Codice oggetto: 26399096 - 31515 Wunstorf / Steinhude - Wunstorf

La proprietà



Codice oggetto: 26399096 - 31515 Wunstorf / Steinhude - Wunstorf

La proprietà



Codice oggetto: 26399096 - 31515 Wunstorf / Steinhude - Wunstorf

La proprietà



Codice oggetto: 26399096 - 31515 Wunstorf / Steinhude - Wunstorf

La proprietà



Codice oggetto: 26399096 - 31515 Wunstorf / Steinhude - Wunstorf

La proprietà



Codice oggetto: 26399096 - 31515 Wunstorf / Steinhude - Wunstorf

La proprietà



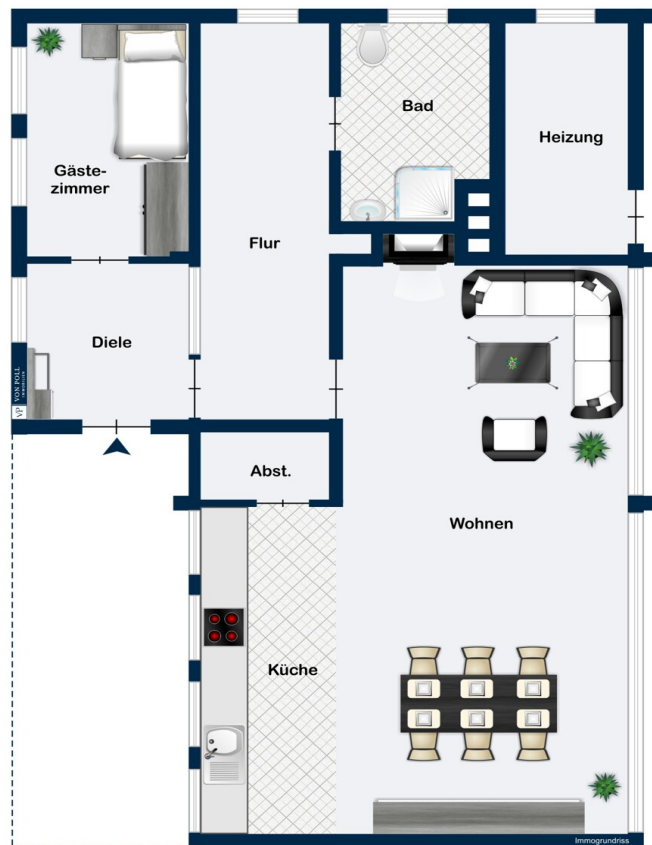
Codice oggetto: 26399096 - 31515 Wunstorf / Steinhude - Wunstorf

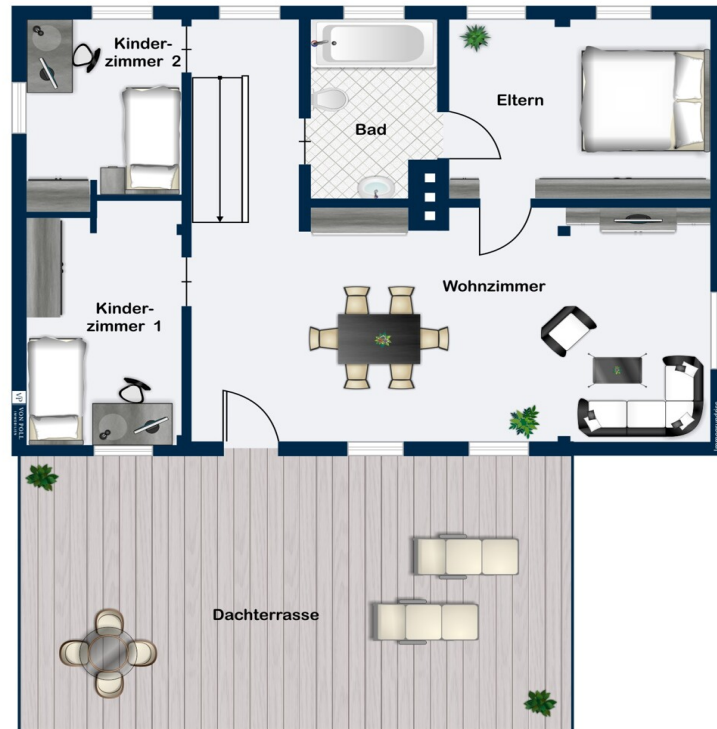
La proprietà



Codice oggetto: 26399096 - 31515 Wunstorf / Steinhude - Wunstorf

Planimetrie





Questa pianta non è in scala. I documenti ci sono stati dati dal cliente. Per questo motivo, non possiamo garantire la precisione delle informazioni.

Codice oggetto: 26399096 - 31515 Wunstorf / Steinhude - Wunstorf

Una prima impressione

Zum Verkauf steht ein 1964 auf einem ca. 500 m² 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 m² 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 m² 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!

Codice oggetto: 26399096 - 31515 Wunstorf / Steinhude - Wunstorf

Dettagli dei servizi

- 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

Codice oggetto: 26399096 - 31515 Wunstorf / Steinhude - Wunstorf

Tutto sulla posizione

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.

Codice oggetto: 26399096 - 31515 Wunstorf / Steinhude - Wunstorf

Ulteriori informazioni

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.

Codice oggetto: 26399096 - 31515 Wunstorf / Steinhude - Wunstorf

Partner di contatto

Per ulteriori informazioni, si prega di contattare la persona di riferimento:

Thomas Bade & Claudia Bade

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

Alla clausola di esclusione di responsabilità di von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com