

Wunstorf / Steinhude - Wunstorf

# Großzügiges Stadthaus für Selber-Macher

Número da propriedade: 25399087



PREÇO DE COMPRA: 370.000 EUR • ÁREA: ca. 210 m<sup>2</sup> • QUARTOS: 8 • ÁREA DO TERRENO: 592 m<sup>2</sup>

**Número da propriedade: 25399087 - 31515 Wunstorf / Steinhude - Wunstorf**

- **Numa vista geral**
- **O imóvel**
- **Dados energéticos**
- **Uma primeira impressão**
- **Detalhes do equipamento**
- **Tudo sobre a localização**
- **Outras informações**
- **Pessoa de contacto**

Número da propriedade: 25399087 - 31515 Wunstorf / Steinhude - Wunstorf

## Numa vista geral

Número da propriedade	25399087	Preço de compra	370.000 EUR
Área	ca. 210 m <sup>2</sup>	Natureza	Casa unifamiliar / Moradia
Forma do telhado	Telhado de quatro abas	Comissão para arrendatários	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Quartos	8	Modernização / Reciclagem	2020
Quartos	5	Tipo de construção	Sólido
Casas de banho	2	Área útil	ca. 80 m <sup>2</sup>
Ano de construção	1928		

Número da propriedade: 25399087 - 31515 Wunstorf / Steinhude - Wunstorf

## Dados energéticos

Sistemas de aquecimento	Aquecimento central	Certificado Energético	Consumo energético final
Fonte de Energia	Gás	Procura final de energia	294.80 kWh/m <sup>2</sup> a
Certificado Energético válido até	22.01.2036	Classificação energética	H
Aquecimento	Gás	Ano de construção de acordo com o certificado energético	1928

Número da propriedade: 25399087 - 31515 Wunstorf / Steinhude - Wunstorf

## O imóvel



**Número da propriedade: 25399087 - 31515 Wunstorf / Steinhude - Wunstorf**

## Uma primeira impressão

Zum Verkauf steht ein 1928 in massiver Bauweise auf einem 592 m<sup>2</sup> großen Grundstück erstelltes Wohnhaus mit ca. 200 m<sup>2</sup> Wohnfläche und Vollkeller mit ca. 80 m<sup>2</sup> Nutzfläche. Das Gebäude wurde in den letzten 15 Jahren in einigen Gewerken (Dach, Heizungsanlage) modernisiert, hat aber aktuell insgesamt weiteren Sanierungsbedarf.

Innenaufnahmen sind nicht vorhanden, da die Immobilie noch bis zum 30.04.2026 vermietet ist.

Aufgrund der massiven Bauweise und der Nähe zum Zentrum der Gemeinde Steinhude eine tolle Gelegenheit in Top-Lage für versierte "Selber-Macher", die den Traum vom großzügigen Wohnen mit eigenen Ideen verwirklichen wollen.

Vereinbaren Sie gerne einen Besichtigungstermin und entscheiden Sie selbst, ob Sie diese Herausforderung für machbar halten!

**Número da propriedade: 25399087 - 31515 Wunstorf / Steinhude - Wunstorf**

## **Detalhes do equipamento**

- **Kunststofffenster 1993**
- **Dacherneuerung mit verbesserter Dämmung 2013**
- **Heizungsanlage 2016**
- **Elektrik und Wasser/Abwasser 2016 (teilweise)**

**Número da propriedade: 25399087 - 31515 Wunstorf / Steinhude - Wunstorf**

## **Tudo sobre a localização**

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 begerter 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 nahe dem Ortszentrum von Steinhude.

**Número da propriedade: 25399087 - 31515 Wunstorf / Steinhude - Wunstorf**

## **Outras informações**

**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.

**Número da propriedade: 25399087 - 31515 Wunstorf / Steinhude - Wunstorf**

## **Pessoa de contacto**

**Para mais informações, queira contactar a sua pessoa de contacto:**

**Thomas Bade & Claudia Bade**

---

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

*Para o aviso de isenção de responsabilidade da von Poll Immobilien GmbH*

---

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