Wunstorf / Steinhude – Wunstorf

Steinhude: Architektenhaus am Naturpark in Meernähe

Objektnummer: 26399096



KAUFPREIS: 450.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 177 m² • ZIMMER: 5.5 • GRUNDSTÜCK: 500 m²

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

Objektnummer	26399096
Wohnfläche	ca. 177 m²
Zimmer	5.5
Schlafzimmer	4
Badezimmer	2
Baujahr	1964

Kaufpreis	450.000 EUR
Haustyp	Einfamilienhaus
Provision	Käuferprovision 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisierung / Sanierung	2025
Zustand der Immobilie	gepflegt
Nutzfläche	ca. 5 m²
Ausstattung	Terrasse, Kamin

Objektnummer: 26399096 - 31515 Wunstorf / Steinhude – Wunstorf

Auf einen Blick: Energiedaten

Wesentlicher Energieträger	Öl
Energieausweis gültig bis	20.06.2036
Befeuerung	Öl

Energieausweis	Bedarfsausweis
Endenergiebedarf	193.4 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

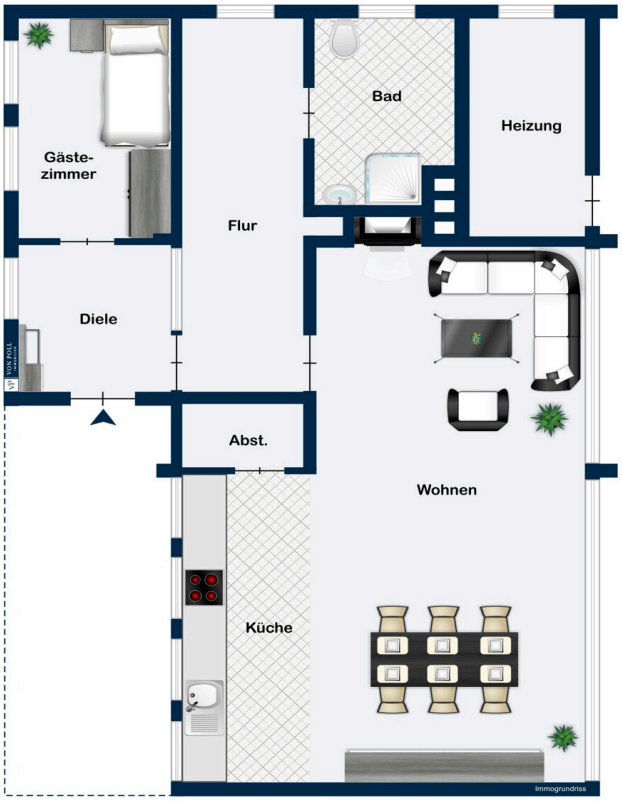
Die Immobilie

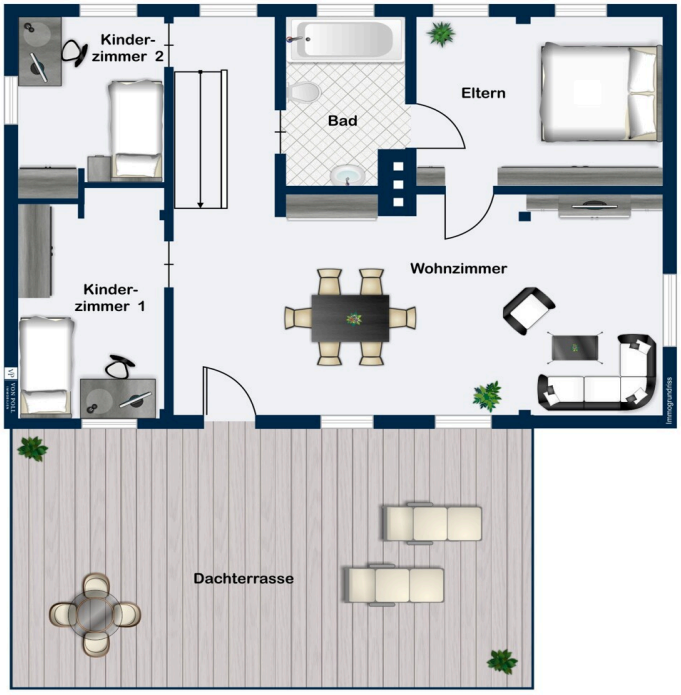




Objektnummer: 26399096 - 31515 Wunstorf / Steinhude – Wunstorf

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 m² großen Grundstück in massiver Bauweise (Erdgeschoss) und Holzständer-Fachwerk (Teil-Obergeschoss) erbautes Architektenhaus am Süd-Ost-Ufer des Steinhuder Meeres. Das Gebäude verfügt über 5,5 Zimmer und 2 Bäder auf ca. 177 m² Wohnfläche. 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!

Objektnummer: 26399096 - 31515 Wunstorf / Steinhude – Wunstorf

Ausstattung und Details

- Öl-Brennwert-Heizung aus 2025
- Statische Verstärkung Dachkonstruktion unter Dachterrasse 2022, Innenrenovierung Wohn-/Esszimmer EG
- Flachdach neu gedeckt 2020, Holzfassadenanstrich erneuert
- Fenster und Parkett OG 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 begehrter 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

Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com