

Wunstorf / Großenheidorn – Wunstorf

# Einfamilienhaus mit Erweiterung - für Gestalter!

Objektnummer: 24399062-2



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

KAUFPREIS: 270.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 180 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 6 • GRUNDSTÜCK: 832 m<sup>2</sup>

Objektnummer: 24399062-2 - 31515 Wunstorf / Großenheidorn – Wunstorf

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

Objektnummer: 24399062-2 - 31515 Wunstorf / Großenheidorn – Wunstorf

## Auf einen Blick

Objektnummer	24399062-2
Wohnfläche	ca. 180 m <sup>2</sup>
Dachform	Walmdach
Bezugsfrei ab	nach Vereinbarung
Zimmer	6
Schlafzimmer	4
Badezimmer	2
Baujahr	1993

Kaufpreis	270.000 EUR
Haustyp	Einfamilienhaus
Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisierung / Sanierung	2022
Zustand der Immobilie	gepflegt
Bauweise	Massiv
Nutzfläche	ca. 0 m <sup>2</sup>
Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Einbauküche, Balkon

Objektnummer: 24399062-2 - 31515 Wunstorf / Großenheidorn – Wunstorf

## Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung	Energieausweis	Bedarfsausweis
Wesentlicher Energieträger	Gas	Endenergiebedarf	232.50 kWh/m <sup>2</sup> a
Energieausweis gültig bis	04.12.2033	Energie-Effizienzklasse	G
Befuerung	Gas		

Objektnummer: 24399062-2 - 31515 Wunstorf / Großenheidorn – Wunstorf

## Die Immobilie





Objektnummer: 24399062-2 - 31515 Wunstorf / Großenheidorn – Wunstorf

## Die Immobilie



Objektnummer: 24399062-2 - 31515 Wunstorf / Großenheidorn – Wunstorf

## Die Immobilie



Objektnummer: 24399062-2 - 31515 Wunstorf / Großenheidorn – Wunstorf

## Die Immobilie





Objektnummer: 24399062-2 - 31515 Wunstorf / Großenheidorn – Wunstorf

## Die Immobilie



Objektnummer: 24399062-2 - 31515 Wunstorf / Großenheidorn – Wunstorf

## Die Immobilie



Objektnummer: 24399062-2 - 31515 Wunstorf / Großenheidorn – Wunstorf

## Die Immobilie





Objektnummer: 24399062-2 - 31515 Wunstorf / Großenheidorn – Wunstorf

## Die Immobilie





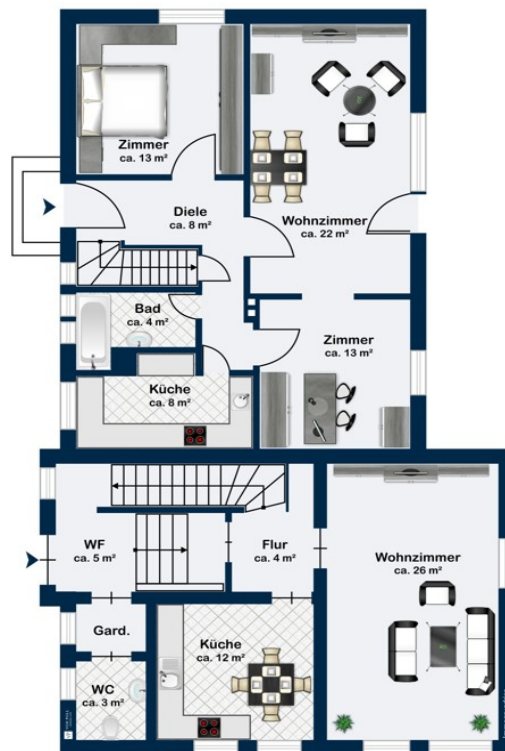
Objektnummer: 24399062-2 - 31515 Wunstorf / Großenheidorn – Wunstorf

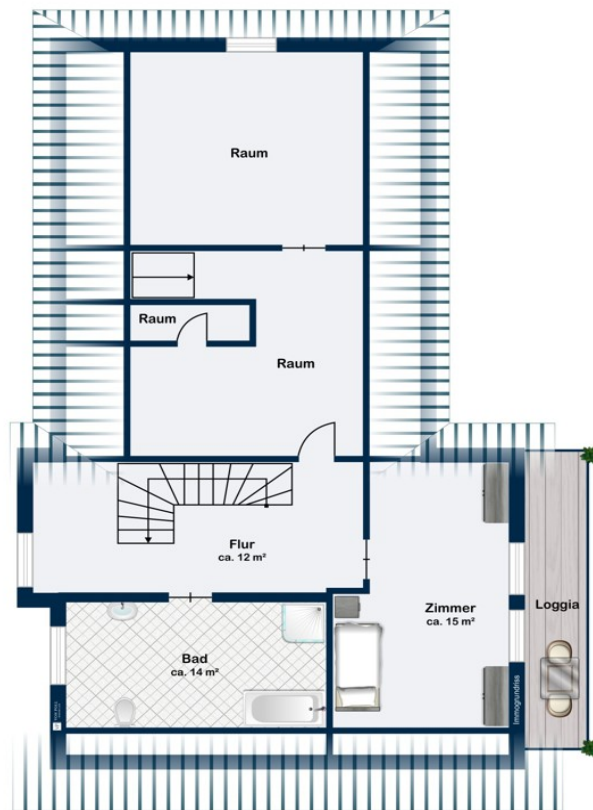
## Die Immobilie



Objektnummer: 24399062-2 - 31515 Wunstorf / Großenheidorn – 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: 24399062-2 - 31515 Wunstorf / Großenheidorn – Wunstorf

## Ein erster Eindruck

Doppelhaus nahe dem Steinhuder Meer Dieses geräumige Ein- bis Zweifamilienhaus befindet sich auf einem ca. 832 m<sup>2</sup> großen Grundstück und bietet eine Wohnfläche von insgesamt ca. 180 m<sup>2</sup>. Der vordere Hausteil wurde 1963 in Fertigbauweise auf einem Vollkeller in Massivbauweise errichtet und verfügt neben mehreren Räumen über eine Tiefgarage. Der hintere Hausteil wurde im Jahre 1993 in Massivbauweise - ebenfalls mit Vollkeller - errichtet und im Dachbereich teilweise in das Vorderhaus integriert. Das Haus verfügt über insgesamt 6 Zimmer, darunter 4 Schlafzimmer sowie 2 Badezimmer, verteilt auf zwei Etagen und 2 Küchenräume. Die Gasheizung des Gesamtgebäudes stammt aus November 2022. Zusätzlich zur Tiefgarage im vorderen Hausteil bietet das Anwesen eine freistehende Einzelgarage, ein Gartenhäuschen sowie einen charmanten kleinen Gartenteich im weitläufigen Garten. Insgesamt eine Immobilie mit viel Platz für die Familie und sehr vielen Gestaltungsmöglichkeiten auf einem tollen Grundstück in "Laufweite zum Steinhuder Meer", aber dennoch in einer ruhigen Wohngegend gelegen. Lassen Sie sich von den Bildern inspirieren und vereinbaren Sie einen Besichtigungstermin!



Objektnummer: 24399062-2 - 31515 Wunstorf / Großenheidorn – Wunstorf

## Ausstattung und Details

Vorderer Hausteil Baujahr 1963 in Fertigbauweise (überwiegend im Originalzustand):

- Vollkeller in Massivbauweise
- Garage im Keller

Hinterer Hausteil Baujahr 1993 in Massivbauweise mit folgenden

Ausstattungsmerkmalen:

- Laminatfußboden
- Einbauküche
- Außenjalousien
- Balkon
- Heizungsanlage aus 11/2022
- Vollkeller
- Einzelgarage
- Gartenhäuschen
- kleiner Gartenteich

Objektnummer: 24399062-2 - 31515 Wunstorf / Großenheidorn – Wunstorf

## Alles zum Standort

Die Gemeinde Großenheidorn (ca. 3.000 Einwohner) ist ein Ortsteil der Stadt Wunstorf (insgesamt ca. 41.000 Einwohner) in der niedersächsischen Region Hannover.

Großenheidorn grenzt direkt an Steinhude - ein 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. 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. Steinhude bietet eine gute Infrastruktur, alles weitere findet man im ca. 6 km entfernten Stadtzentrum von Wunstorf.

Objektnummer: 24399062-2 - 31515 Wunstorf / Großenheidorn – Wunstorf

## Sonstige Angaben

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 4.12.2033. Endenergiebedarf beträgt 232.50 kwh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1993. Die Energieeffizienzklasse ist G.

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: 24399062-2 - 31515 Wunstorf / Großenheidorn – Wunstorf

## Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Thomas Bade & Claudia Bade

---

Lange Straße 38 Hannover - Region West

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

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

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