

Wunstorf / Großenheidorn – Wunstorf

# Einfamilienhaus mit Erweiterung - für Gestalter!

Número da propriedade: 24399062-2



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

PREÇO DE COMPRA: 270.000 EUR • ÁREA: ca. 180 m<sup>2</sup> • QUARTOS: 6 • ÁREA DO TERRENO: 832 m<sup>2</sup>

Número da propriedade: 24399062-2 - 31515 Wunstorf / Großenheidorn – Wunstorf

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

Número da propriedade: 24399062-2 - 31515 Wunstorf / Großenheidorn – Wunstorf

## Numa vista geral

|                       |                              |                             |   |
|-----------------------|------------------------------|-----------------------------|---|
| Número da propriedade | 24399062-2                   | Preço de compra             | 270.000 EUR   |
| Área                  | ca. 180 m <sup>2</sup>       | Natureza                    | Casa unifamiliar / Moradia  |
| Forma do telhado      | Telhado de quadril           | Comissão para arrendatários | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Disponibilidade       | consoante marcação de visita | Modernização / Reciclagem   | 2022  |
| Quartos               | 6                            | Tipo de construção          | Sólido  |
| Quartos               | 4                            | Área útil                   | ca. 0 m <sup>2</sup>  |
| Casas de banho        | 2                            | Móveis                      | Terraço, WC de hóspedes, Cozinha embutida, Varanda                        |
| Ano de construção     | 1993                         |                             |   |

Número da propriedade: 24399062-2 - 31515 Wunstorf / Großenheidorn – Wunstorf

## Dados energéticos

|                                   |                     |                          |                             |
|-----------------------------------|---------------------|--------------------------|-----------------------------|
| Sistemas de aquecimento           | Aquecimento central | Certificado Energético   | Consumo energético final    |
| Fonte de Energia                  | Gás                 | Procura final de energia | 232.50 kWh/m <sup>2</sup> a |
| Certificado Energético válido até | 04.12.2033          | Classificação energética | G                           |
| Aquecimento                       | Gás                 |                          |                             |

Número da propriedade: 24399062-2 - 31515 Wunstorf / Großenheidorn – Wunstorf

## O imóvel





Número da propriedade: 24399062-2 - 31515 Wunstorf / Großenheidorn – Wunstorf

## O imóvel



Número da propriedade: 24399062-2 - 31515 Wunstorf / Großenheidorn – Wunstorf

## O imóvel



Número da propriedade: 24399062-2 - 31515 Wunstorf / Großenheidorn – Wunstorf

## O imóvel





Número da propriedade: 24399062-2 - 31515 Wunstorf / Großenheidorn – Wunstorf

## O imóvel



Número da propriedade: 24399062-2 - 31515 Wunstorf / Großenheidorn – Wunstorf

## O imóvel



Número da propriedade: 24399062-2 - 31515 Wunstorf / Großenheidorn – Wunstorf

## O imóvel





Número da propriedade: 24399062-2 - 31515 Wunstorf / Großenheidorn – Wunstorf

## O imóvel





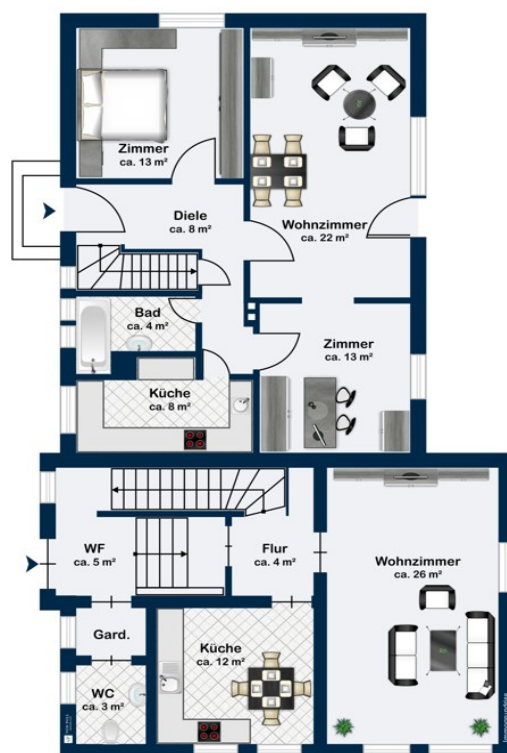
Número da propriedade: 24399062-2 - 31515 Wunstorf / Großenheidorn – Wunstorf

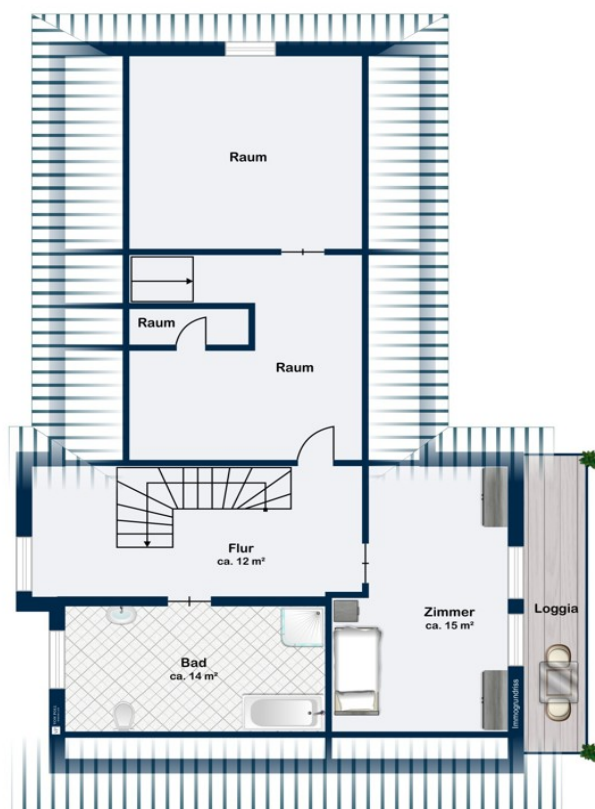
## O imóvel



Número da propriedade: 24399062-2 - 31515 Wunstorf / Großenheidorn – Wunstorf

## Plantas dos pisos





Esta planta não é à escala. Os documentos foram-nos entregues pelo cliente. Por conseguinte, não podemos assumir qualquer responsabilidade pela exatidão das indicações.

Número da propriedade: 24399062-2 - 31515 Wunstorf / Großenheidorn – Wunstorf

## Uma primeira impressão

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!



Número da propriedade: 24399062-2 - 31515 Wunstorf / Großenheidorn – Wunstorf

## Detalhes do equipamento

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

**Número da propriedade: 24399062-2 - 31515 Wunstorf / Großenheidorn – Wunstorf**

## Tudo sobre a localização

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.

**Número da propriedade: 24399062-2 - 31515 Wunstorf / Großenheidorn – Wunstorf**

## Outras informações

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.

Número da propriedade: 24399062-2 - 31515 Wunstorf / Großenheidorn – Wunstorf

## Pessoa de contacto

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

Thomas Bade & Claudia Bade

---

Lange Straße 38 Hannover - Região Oeste

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)