

Wunstorf / Großenheidorn – Wunstorf

Einfamilienhaus mit Erweiterung - für Gestalter!

Property ID: 24399062-2



www.von-poll.com

PURCHASE PRICE: 270.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 180 m² • ROOMS: 6 • LAND AREA: 832 m²

Property ID: 24399062-2 - 31515 Wunstorf / Großenheidorn – Wunstorf

- At a glance
- The property
- Energy Data
- Floor plans
- A first impression
- Details of amenities
- All about the location
- Other information
- Contact partner

Property ID: 24399062-2 - 31515 Wunstorf / Großenheidorn – Wunstorf

At a glance

Property ID	24399062-2	Purchase Price	270.000 EUR
Living Space	ca. 180 m ²	Commission	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Roof Type	Half-hipped roof	Modernisation / Refurbishment	2022
Available from	According to the arrangement	Condition of property	Well-maintained
Rooms	6	Construction method	Solid
Bedrooms	4	Usable Space	ca. 0 m ²
Bathrooms	2	Equipment	Terrace, Guest WC, Built-in kitchen, Balcony
Year of construction	1993		

Property ID: 24399062-2 - 31515 Wunstorf / Großenheidorn – Wunstorf

Energy Data

Type of heating	Central heating	Energy Certificate	Energy demand certificate
Energy Source	GAS	Final Energy Demand	232.50 kWh/m ² a
Energy certificate valid until	04.12.2033	Energy efficiency class	G
Power Source	Gas		

Property ID: 24399062-2 - 31515 Wunstorf / Großenheidorn – Wunstorf

The property



Property ID: 24399062-2 - 31515 Wunstorf / Großenheidorn – Wunstorf

The property



Property ID: 24399062-2 - 31515 Wunstorf / Großenheidorn – Wunstorf

The property



Property ID: 24399062-2 - 31515 Wunstorf / Großenheidorn – Wunstorf

The property



Property ID: 24399062-2 - 31515 Wunstorf / Großenheidorn – Wunstorf

The property



Property ID: 24399062-2 - 31515 Wunstorf / Großenheidorn – Wunstorf

The property



Property ID: 24399062-2 - 31515 Wunstorf / Großenheidorn – Wunstorf

The property



Property ID: 24399062-2 - 31515 Wunstorf / Großenheidorn – Wunstorf

The property



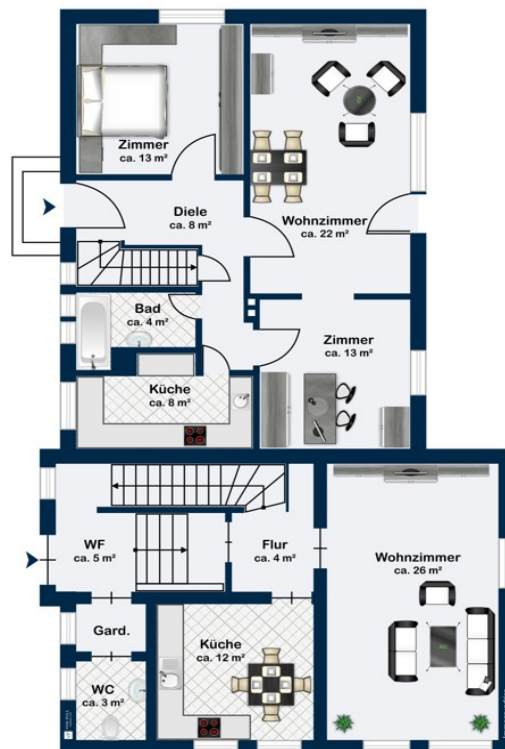
Property ID: 24399062-2 - 31515 Wunstorf / Großenheidorn – Wunstorf

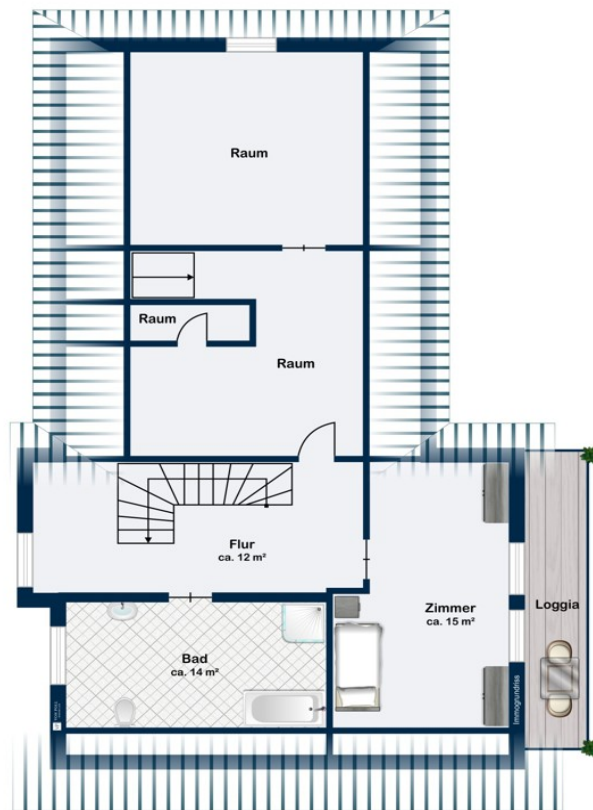
The property



Property ID: 24399062-2 - 31515 Wunstorf / Großenheidorn – Wunstorf

Floor plans





This floor plan is not to scale. The documents were given to us by the client. For this reason, we cannot guarantee the accuracy of the information.

Property ID: 24399062-2 - 31515 Wunstorf / Großenheidorn – Wunstorf

A first impression

Doppelhaus nahe dem Steinhuder Meer Dieses geräumige Ein- bis Zweifamilienhaus befindet sich auf einem ca. 832 m² großen Grundstück und bietet eine Wohnfläche von insgesamt ca. 180 m². 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!

Property ID: 24399062-2 - 31515 Wunstorf / Großenheidorn – Wunstorf

Details of amenities

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

Property ID: 24399062-2 - 31515 Wunstorf / Großenheidorn – Wunstorf

All about the location

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.

Property ID: 24399062-2 - 31515 Wunstorf / Großenheidorn – Wunstorf

Other information

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 4.12.2033. Endenergiebedarf beträgt 232.50 kwh/(m²*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.

Property ID: 24399062-2 - 31515 Wunstorf / Großenheidorn – Wunstorf

Contact partner

For further information, please contact your contact person:

Thomas Bade & Claudia Bade

Lange Straße 38 Hannover - Region West

E-Mail: hannover.west@von-poll.com

To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com