

# Exposé

## Zweifamilienhaus in Wunstorf

**PROVISIONSFREIE "Kaffeemühle" in Alleinlage, mit viel Platz, am Steinhuder Meer!**



Objekt-Nr. **OM-321747**

**Zweifamilienhaus**

Verkauf: **625.000 €**

Ansprechpartner:  
Sebastian Geißner

31515 Wunstorf  
Niedersachsen  
Deutschland

Baujahr	1920	Zustand	saniert
Grundstücksfläche	1.546,00 m <sup>2</sup>	Schlafzimmer	2
Etagen	2	Badezimmer	3
Zimmer	6,00	Garagen	1
Wohnfläche	188,00 m <sup>2</sup>	Carports	1
Nutzfläche	116,00 m <sup>2</sup>	Stellplätze	5
Energieträger	Gas	Heizung	Zentralheizung
Übernahme	Nach Vereinbarung		

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Liebevoll, saniertes Kaffeemühlenhaus, in ansprechender Alleinlage mit großzügigem Grundstück, nur einige 100 Meter vom Steinhuder Meer entfernt. Es sind verschiedene Nutzungskonzepte vorstellbar und somit für unterschiedliche Familienkonstellationen geeignet.

Im Inneren befinden sich zwei Wohneinheiten. Im EG eine Zweizimmerwohnung mit Einbauküche und modernem Duschbad. Von der Küche gelangt man auf die große Terrasse. Die andere Wohneinheit erstreckt sich über zwei Geschosse (OG und DG) mit jeweils zwei Zimmern und Bad. Die Einbauküche und ein Balkon befinden sich im OG.

Der Vollkeller verfügt über mehrere gut nutzbare Räume sowie HWR mit Heizungsanlage.

Ans Haus angegliedert sind eine Garage sowie ein Carport.

Der Garten besitzt u. a. einen "Beachbereich" mit Holzterrasse und Lagerfeuerstelle.

Ferner eine größere Holzhütte, die individuell gestaltet werden kann.

Ein Großteil des 1546 qm umfassenden Grundstücks ist gepflastert und bietet viele Stellplatzmöglichkeiten für z. B. Boote, Wohnwagen, Wohnmobile und könnte daher auch für Wassersportler besonders reizvoll sein.

Möchten Sie sich selbst von der Atmosphäre des Hauses und der Umgebung überzeugen, dann machen Sie gerne einen persönlichen Termin mit mir aus, um zu sehen und zu fühlen, ob es Ihr neues Zuhause werden kann.

## Ausstattung

- Massive Bauweise
- doppelschaliges Mauerwerk, ab EG
- Walmdach mit harter Dachung (in 2008) komplett erneuert
- Putzfassade mit Wärmedämm-Verbundsystem (in 2009)
- Gas-Zentralheizungsanlage mit Solar-Wärmespeicher (in 2008), jährlich gewartet
- überwiegend 3-fach verglaste Kunststofffenster
- überwiegend erneuerte Elektrik
- Baujahr ca. 1920 oder später
- ca. 1546 qm Grundstück
- ca. 188 qm Wohnfläche
- steht unter Bestandsschutz
- 2 Wohneinheiten
- voll unterkellert
- vielseitige Nutzungsmöglichkeiten (ggf. Ferienwohnung, Büro, Praxis,...)
- Deckenhöhe im EG ca. 2,60 m und OG ca. 2,78 m
- 3 Bäder
- 2 voll ausgestattete Einbauküchen
- Garage

- Carport
- Gartenhütte
- Beachbereich mit Feuerstelle
- Kellersanierung in 2021
- Balkonsanierung in 2021
- Erneuerung der Hofeinfahrt 2021
- sofort bezugsfertig, nach Absprache

Man würde hier wohl, mit den bei Einzug üblichen Renovierungen (Malerarbeiten und Bodenbeläge, etc.) gut auskommen.

Auf Fotos ggf. enthaltene Einrichtungsgegenstände sind nicht im Kaufpreis enthalten.

**Fußboden:**

Laminat, Fliesen

**Weitere Ausstattung:**

Balkon, Terrasse, Keller, Vollbad, Duschbad, Einbauküche

**Lage**

Steinhude gehört zur Stadt Wunstorf und liegt direkt am Naturpark Steinhuder Meer, wo sich wundervoll wohnen, erholen und leben lässt. Alles hat seinen Raum. Es gibt die unterschiedlichsten Freizeitangebote, wie z. B. Segeln, Surfen, Radfahren, Wandern, Reitsport. Außerdem sind in zu Fuß erreichbarer Nähe u. a. Bäcker, Supermärkte, Ärzte, Apotheken, Restaurants sowie Kindergärten und Grundschule vorhanden.

Die nur in 7 km Entfernung liegende Stadt Wunstorf bietet alle weiteren Schulformen (z. B. IGS, Gymnasium). Vom Bahnhof Wunstorf aus ist man mit den Zügen, zwischen ca. 12 und 22 Minuten, am Hauptbahnhof Hannover. Auch die A2 ist in ca. 15 Minuten mit dem Auto zu erreichen.

**Infrastruktur:**

Apotheke, Lebensmittel-Discount, Allgemeinmediziner, Kindergarten, Grundschule, Öffentliche Verkehrsmittel

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	85,70 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Energieeffizienzklasse	C



## Exposé - Galerie



Hofeinfahrt



# Exposé - Galerie



Sommerstimmung



Hof



# Exposé - Galerie



Garage und Carport



Eingangsbereich



# Exposé - Galerie



Wohnzimmer EG



Schlafzimmer EG

# Exposé - Galerie



Küche EG



Duschbad EG



# Exposé - Galerie



Flur, Garderobe, Treppe zum OG



Flur OG, Treppe zum DG

# Exposé - Galerie



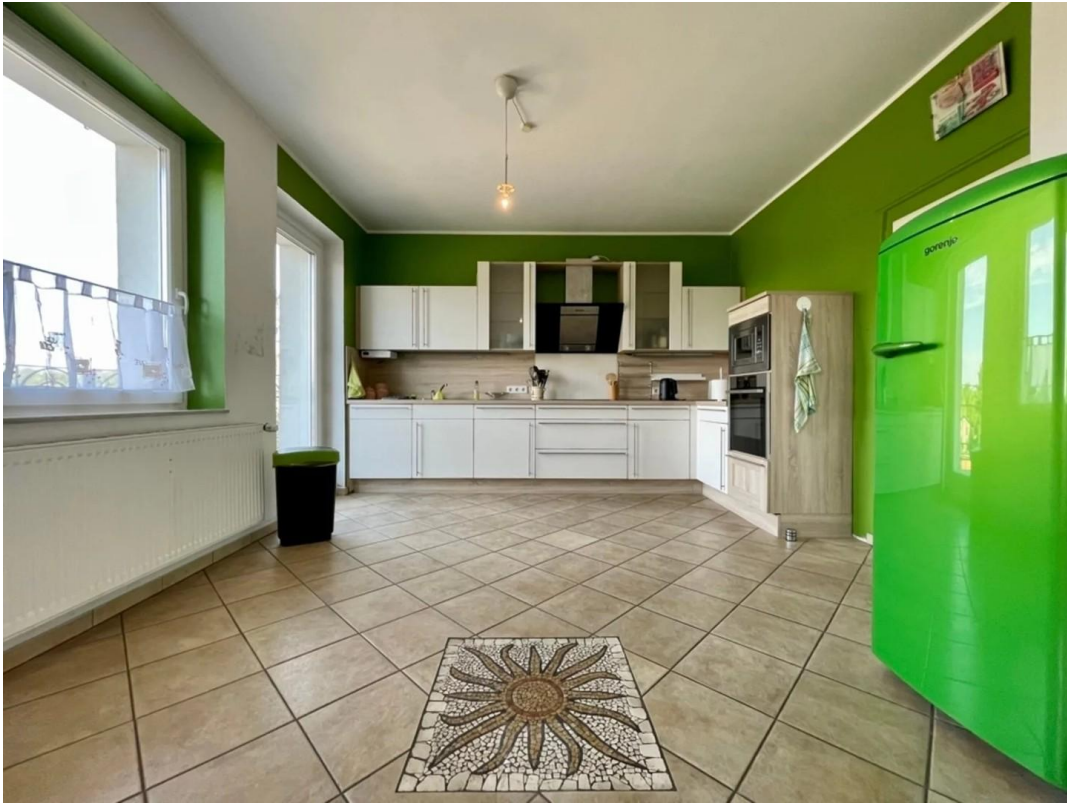
Schlafzimmer OG



Wohnzimmer OG



# Exposé - Galerie



Küche OG, Balkon



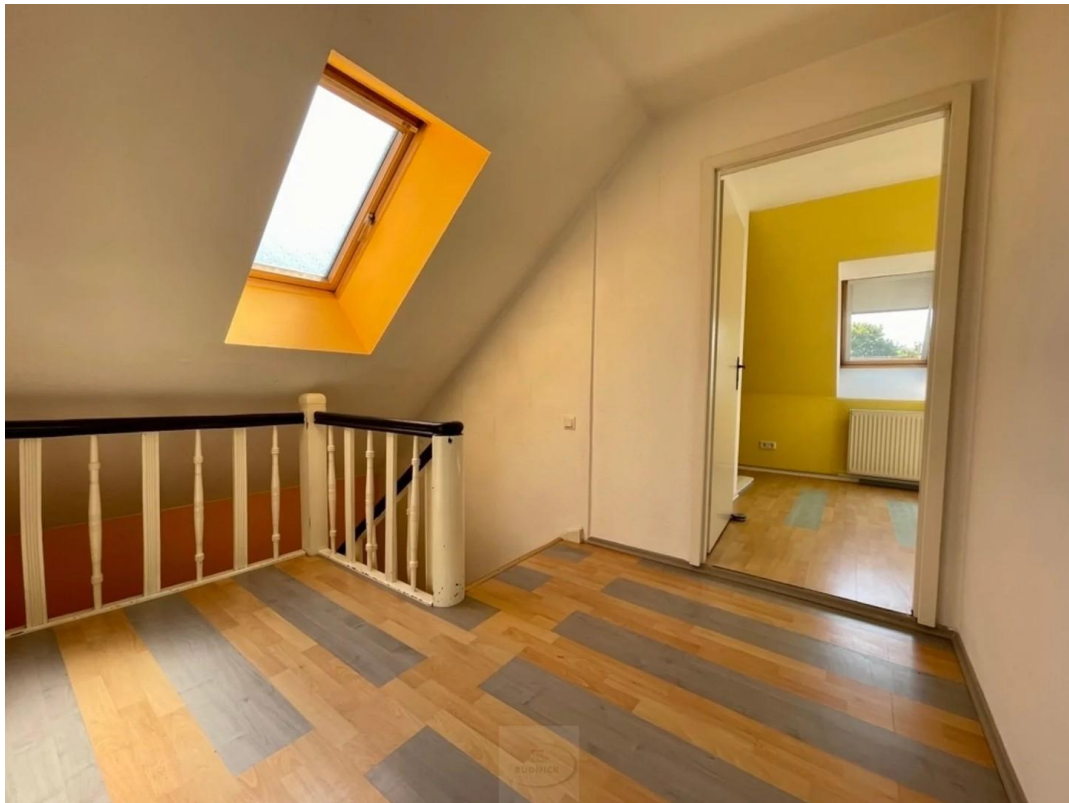
Balkon OG



# Exposé - Galerie



Wannenbad OG



Flur DG

# Exposé - Galerie



Zimmer 1 DG



Zimmer 2 DG



# Exposé - Galerie



Wannenbad DG



Einer von drei Kellerräumen



# Exposé - Galerie



Schaltkasten Strom im Keller



"Beach", Lagerfeuerstelle

# Exposé - Galerie



Terrasse EG