

Peine / Stederdorf

# Ein Haus mit Geschichte und Potenzial – gestalten Sie Ihr persönliches Zuhause

CODE DU BIEN: 25443011



PRIX D'ACHAT: 259.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 128 m<sup>2</sup> • PIÈCES: 5 • SUPERFICIE DU TERRAIN: 711 m<sup>2</sup>

CODE DU BIEN: 25443011 - 31228 Peine / Stederdorf

- En un coup d'œil
- La propriété
- Informations énergétiques
- Une première impression
- Détails des commodités
- Tout sur l'emplacement
- Plus d'informations
- Contact

CODE DU BIEN: 25443011 - 31228 Peine / Stederdorf

## En un coup d'œil

CODE DU BIEN	25443011
Surface habitable	ca. 128 m <sup>2</sup>
Type de toiture	à deux versants
Pièces	5
Chambres à coucher	2
Salles de bains	2
Année de construction	1968
Place de stationnement	1 x Garage, 5000 EUR (Vente), 1 x Autre, 1500 EUR (Vente)

Prix d'achat	259.000 EUR
Type de bien	Maison individuelle
Commission pour le locataire	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisation / Rénovation	1995
État de la propriété	A rénover
Technique de construction	massif
Aménagement	Terrasse, WC invités, Jardin / utilisation partagée, Bloc-cuisine, Balcon

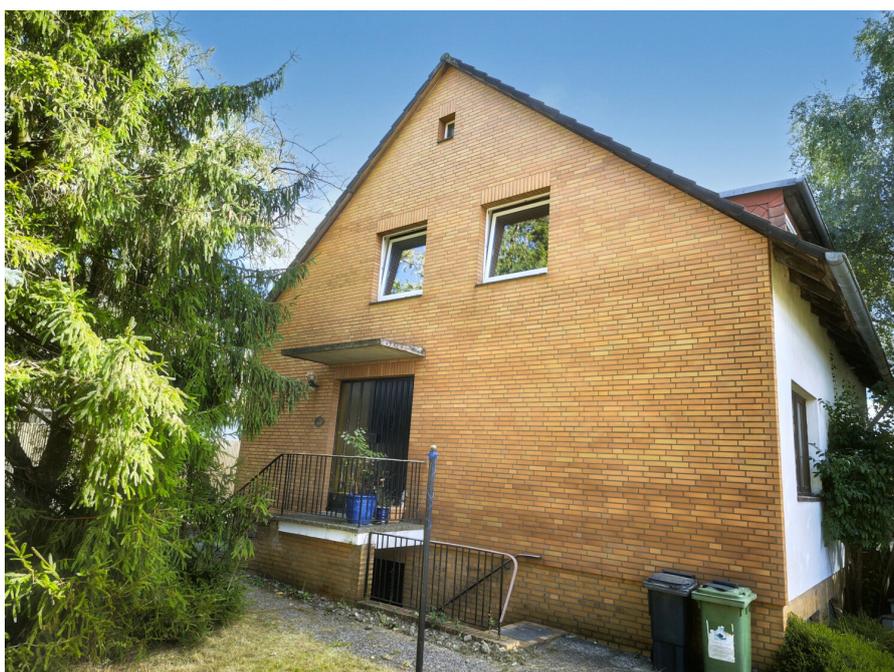
CODE DU BIEN: 25443011 - 31228 Peine / Stederdorf

## Informations énergétiques

Chauffage	Huile	Certification énergétique	Diagnostic énergétique
Certification énergétique valable jusqu'au	10.08.2035	Consommation d'énergie	300.90 kWh/m <sup>2</sup> a
Source d'alimentation	Combustible liquide	Classement énergétique	H
		Année de construction selon le certificat énergétique	1968

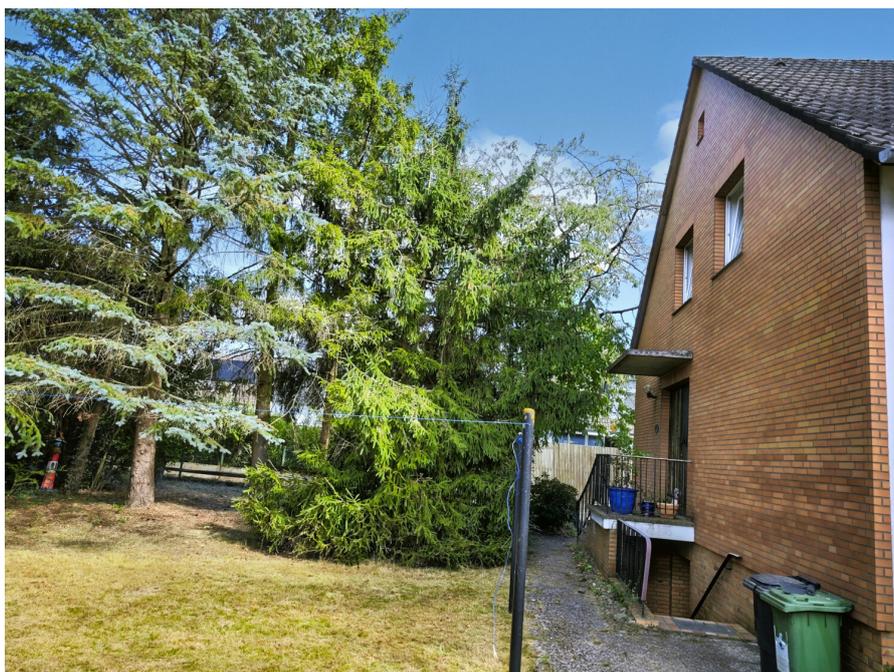
CODE DU BIEN: 25443011 - 31228 Peine / Stederdorf

## La propriété



CODE DU BIEN: 25443011 - 31228 Peine / Stederdorf

## La propriété



CODE DU BIEN: 25443011 - 31228 Peine / Stederdorf

## La propriété



CODE DU BIEN: 25443011 - 31228 Peine / Stederdorf

## La propriété



CODE DU BIEN: 25443011 - 31228 Peine / Stederdorf

## La propriété



CODE DU BIEN: 25443011 - 31228 Peine / Stederdorf

## La propriété



CODE DU BIEN: 25443011 - 31228 Peine / Stederdorf

## La propriété



CODE DU BIEN: 25443011 - 31228 Peine / Stederdorf

## La propriété



CODE DU BIEN: 25443011 - 31228 Peine / Stederdorf

## La propriété



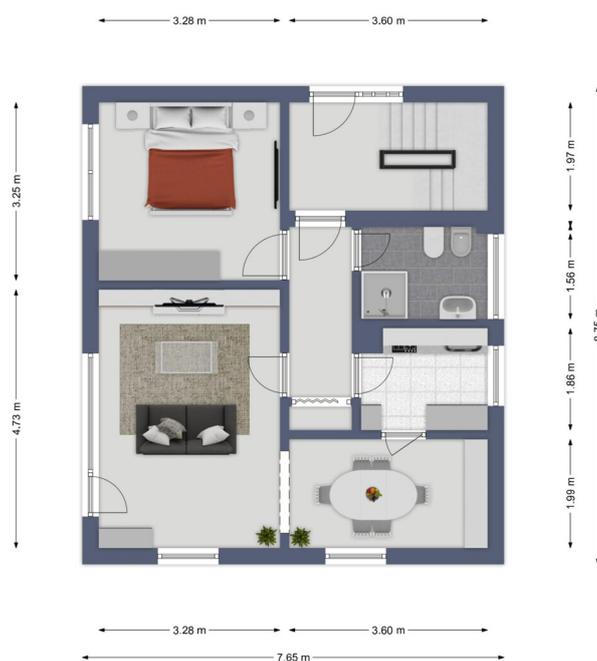
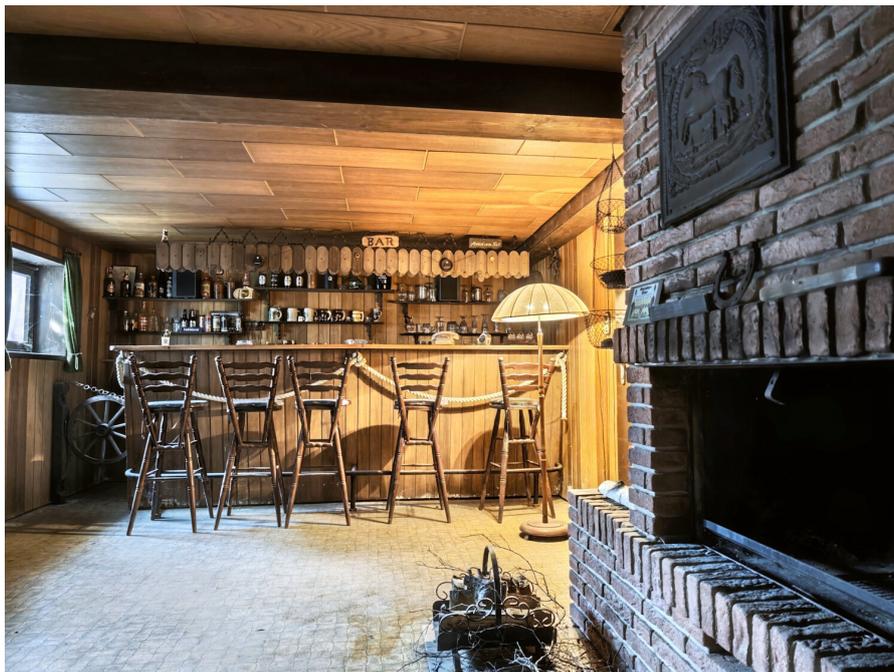
CODE DU BIEN: 25443011 - 31228 Peine / Stederdorf

## La propriété



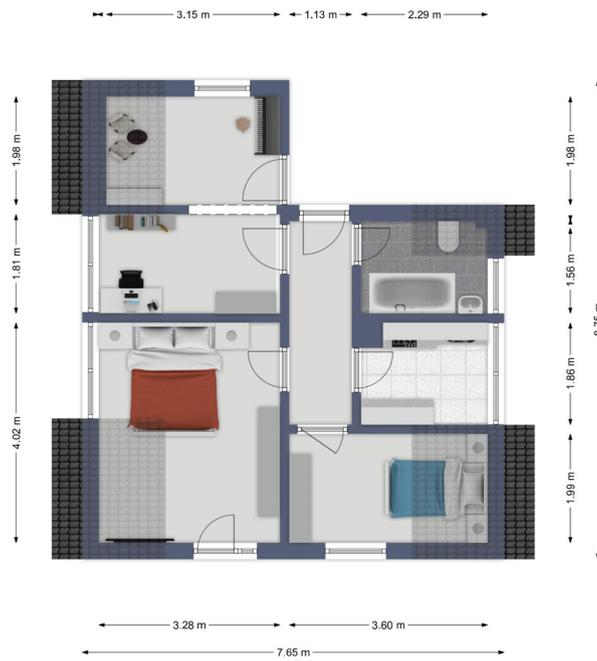
CODE DU BIEN: 25443011 - 31228 Peine / Stederdorf

## La propriété



CODE DU BIEN: 25443011 - 31228 Peine / Stederdorf

## La propriété



**CODE DU BIEN: 25443011 - 31228 Peine / Stederdorf**

## Une première impression

Willkommen zu einer seltenen Gelegenheit!

Dieses freistehende Einfamilienhaus aus dem Jahr 1968 überzeugt mit einer Wohnfläche von ca. 128 m<sup>2</sup> und einem großzügigen Grundstück von rund 711 m<sup>2</sup> – ideal für alle, die sich Raum für persönliche Entfaltung wünschen.

Das Haus befindet sich in einem modernisierungsbedürftigen Zustand und bietet Ihnen die Chance, Ihre eigenen Vorstellungen von Wohnen zu verwirklichen. Die letzte Modernisierung erfolgte 1995, sodass heute viele Möglichkeiten bestehen, die Immobilie an aktuelle Wohn- und Energiestandards anzupassen.

Besonders spannend: Durch gezielte Sanierungs- und Modernisierungsmaßnahmen können Sie nicht nur Heizkosten einsparen, sondern gleichzeitig auch den Wert Ihrer Immobilie nachhaltig steigern. Verschiedene Förderprogramme unterstützen Sie dabei.

Unser Service für Sie:

Gerne beraten wir Sie zu den bestehenden Fördermöglichkeiten und begleiten Sie bei der Orientierung auf dem Weg zu Ihrem ganz persönlichen Traumhaus.

Lage & Umfeld

Die ruhige Wohnlage eignet sich ideal für Familien, Paare oder Selbstständige, die das Leben im eigenen Haus mit ausreichend Abstand zu den Nachbargrundstücken schätzen. Einkaufsmöglichkeiten, Schulen und Freizeitangebote erreichen Sie in wenigen Minuten, ebenso die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr sowie wichtige Verkehrswege.

Grundstück & Außenbereich

Das großzügige Grundstück bietet zahlreiche Möglichkeiten zur Freizeitgestaltung – ob Spielen, Gärtnern oder einfach Entspannen. Kinder können hier unbeschwert toben, während Erwachsene die Ruhe auf der Terrasse genießen. Die Außenanlage ist aktuell pflegeleicht gestaltet, lässt sich jedoch individuell nach den eigenen Vorstellungen weiterentwickeln. Eine Garage sowie zusätzliche Stellplätze stehen für Ihre Fahrzeuge bereit.

Ihr neues Zuhause mit Potenzial

Dieses Haus bietet viel Raum, um eigene Ideen zu verwirklichen und ein Zuhause nach Ihren Vorstellungen zu schaffen. Überzeugen Sie sich selbst bei einer Besichtigung von

den Möglichkeiten dieser Immobilie – wir freuen uns auf Ihre Anfrage!

CODE DU BIEN: 25443011 - 31228 Peine / Stederdorf

## Détails des commodités

### Bauweise & Architektur

Das Haus ist in massiver Bauweise errichtet, vollständig unterkellert und verfügt über ein Satteldach mit großzügigen Gauben. Dank zahlreicher Fenster genießen die Räume eine helle und freundliche Atmosphäre.

### Wohnkomfort & Raumaufteilung

Ein besonderes Highlight ist der großzügige Wohn- und Essbereich, der durch seine Weitläufigkeit viel Platz für Familie und Gäste bietet. Von hier aus gelangen Sie direkt in den Garten – ideal für entspannte Stunden im Freien oder gesellige Abende auf der Terrasse.

### Besondere Ausstattungsdetails

Der Erbauer legte großen Wert auf individuelle Gestaltung und durchdachte Details.

Hervorzuheben sind unter anderem:

- eine gemütliche Kellerbar mit gemauertem Kamin,
- eine praktische Kelleraußentreppe,
- ein abgetrenntes Treppenhaus, das auch eine Nutzung als Zweifamilienhaus ermöglicht,
- eine Garage,
- ein gemauerter Grill im Garten,
- sowie ein kleiner Gartenteich.

Diese Ausstattungsmerkmale verleihen der Immobilie einen besonderen Charme und bieten vielfältige Nutzungsmöglichkeiten.

CODE DU BIEN: 25443011 - 31228 Peine / Stederdorf

## Tout sur l'emplacement

Peine-Stederdorf besticht durch seine stabile Bevölkerungsstruktur und eine besonders familienfreundliche Atmosphäre, die Sicherheit und Lebensqualität harmonisch vereint. Die Stadt überzeugt mit einer ausgezeichneten Infrastruktur, die neben einer umfassenden Gesundheitsversorgung auch hochwertige Bildungseinrichtungen umfasst. Dank der exzellenten Verkehrsanbindungen an die wirtschaftlich starken Zentren Hannover und Braunschweig profitieren Familien hier von kurzen Wegen und vielfältigen Möglichkeiten für Beruf und Freizeit. Die nachhaltige Stadtentwicklung und die moderate, aber stetige Wertsteigerung des Immobilienmarktes unterstreichen die Attraktivität dieses lebenswerten Standorts.

In Stederdorf finden Familien ein behagliches Wohnumfeld, das geprägt ist von einer ruhigen und sicheren Nachbarschaft, die Raum für gemeinschaftliches Miteinander und kindgerechte Freizeitgestaltung bietet. Die Nähe zu naturnahen Erholungsgebieten und Spielplätzen schafft ideale Voraussetzungen, damit Kinder unbeschwert aufwachsen können, während Eltern die Balance zwischen urbanem Komfort und ländlicher Ruhe genießen.

Das Angebot an Bildungseinrichtungen in unmittelbarer Nähe ist vielfältig und hervorragend erreichbar: Von der Kindertagesstätte Abenteuerland, die nur etwa vier Minuten zu Fuß entfernt liegt, über mehrere Grundschulen in sechs bis acht Minuten Gehweite bis hin zu weiterführenden Schulen in Peine, die mit dem Bus gut angebunden sind. Die gesundheitliche Versorgung ist durch Fachärzte und Apotheken in fußläufiger Entfernung gesichert, sodass Familien im Bedarfsfall schnell und unkompliziert Unterstützung finden. Für die aktive Freizeitgestaltung laden zahlreiche Spielplätze, Sportanlagen und der idyllische Ortspark ein, die alle in wenigen Gehminuten erreichbar sind. Auch das gastronomische Angebot mit gemütlichen Cafés und familienfreundlichen Restaurants rundet das Lebensgefühl ab und schafft Raum für gemeinsame Momente.

Die hervorragende Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr, etwa durch die Buslinien an den Haltestellen Wendesser Straße und Rosenwinkel, ermöglicht es Familien, flexibel und stressfrei den Alltag zu gestalten. So verbinden sich hier Sicherheit, Komfort und eine lebendige Gemeinschaft zu einem idealen Lebensraum für Familien, die Wert auf eine ausgewogene Balance zwischen Geborgenheit und Entwicklung legen.

Diese Lage in Stederdorf bietet Familien somit eine zukunftsorientierte Heimat, in der

Kinder behütet aufwachsen und Eltern ein harmonisches Umfeld für ihre Familie genießen können.

CODE DU BIEN: 25443011 - 31228 Peine / Stederdorf

## Plus d'informations

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 10.8.2035.

Endenergiebedarf beträgt 300.90 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1968.

Die Energieeffizienzklasse ist H.

CODE DU BIEN: 25443011 - 31228 Peine / Stederdorf

## Contact

Pour de plus amples informations, veuillez contacter votre personne de contact :

Jörn Sander

---

Bahnhofstraße 25, 31224 Peine

Tel.: +49 5171 – 58 63 121

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

*Vers la clause de non-responsabilité de von Poll Immobilien GmbH*

---

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