BODEWEI IMMOBILIEN

EXPOSÉ

Gefragte Lage nahe dem Steinhuder Meer - attraktives Wohn- und Geschäftshaus über 6,7 % Rendite

ECKDATEN

Objektart: Wohn- / Geschäftshaus
Adresse: 31515 Steinhude
Baujahr: 1928
Letzte Modernisierung: 2023
Zimmerzahl: 7,5
Wohnfläche (ca.): 170 m²
Gesamtfläche (ca.): 388 m²
Vermietbare Gesamtfläche (ca.): 388 m²
Grundstücksfläche (ca.): 675 m²

Kaufpreis € 620.000,-

© Immonia GmbH - immoXXL 2026

Bodewei Immobilien
Brüder-Grimm-Gasse 1 - 10785 Berlin - Mobil.: +49 176 / 45 63 1826
kontakt@bodewei-immobilien.de - www.bodewei-immobilien.de

Eckdaten

> Wohn- / Geschäftshaus
> Steinhude
> 7,5 Zimmer
> 388 m² Fläche
> Objektnummer: WE-1012

Objekteckdaten:

Objektart	Wohn- / Geschäftshaus
Adresse	31515 Steinhude
Baujahr	1928
Letzte Modernisierung	2023
Zimmerzahl	7,5
Wohnfläche (ca.)	170 m²
Gesamtfläche (ca.)	388 m²
Vermietbare Gesamtfläche (ca.)	388 m²
Grundstücksfläche (ca.)	675 m²
Kaufpreis	620.000,- €
Kaufpreis pro m²	1.597,94 €
Nebenkosten (ca.)	560,- €
Heizkosten sind in Nebenkosten enthalten	ja
Warmmiete (ca.)	4.010,- €
Anzahl Etagen	3
Garage	ja
Anzahl Stellplätze	3
Garage	Kauf 80,- € / Anzahl 3
Energieausweis	Bedarfsausweis
Wesentlicher Energieträger	Gas
Endenergiebedarf	194,60 kWh / (m²*a)
Energieausweis Ausstelldatum	2024-01-31
Energieausweis gültig bis	30.01.2034
Energieausweis Werteklasse	F
Energieausweis Baujahr	1928
Energieausweis Gebäudeart	Gewerbe
Anzahl der Einheiten	3
Gewerbeeinheiten	1
Unterkellert	ja
Objekt ist vermietet	ja
Küche	Einbauküche
Bodenbelag	Fliesen
Befeuerung	Gas
Ausstattung	STANDARD
Abstellraum	ja
als Ferienimmobilie geeignet	ja
x-fache der Jahresnettomiete	14,98
Mieteinnahmen p.a. (IST)	41.400,- €
Zustand	modernisiert

Provision für Käufer 7,14 % inkl. MwSt. aus dem notariell beurkundeten Kaufpreis.

© Immonia GmbH - immoXXL 2026

Eckdaten

> Wohn- / Geschäftshaus
> Steinhude
> 7,5 Zimmer
> 388 m² Fläche
> Objektnummer: WE-1012

Objektbeschreibung:

Zum Verkauf steht ein kernsaniertes Wohn- und Geschäftshaus in gefragter Lage von Steinhude, nahe dem Steinhuder Meer.

Das Objekt generiert aktuell eine jährliche Kaltmiete in Höhe von 41.400 EUR und stellt damit eine attraktive Investitionsmöglichkeit mit stabiler Ertragsstruktur dar. Wohnen und Gewerbe sind hier sinnvoll kombiniert und ermöglichen unterschiedliche Einnahmequellen.

Die Immobilie erstreckt sich über zwei Etagen mit einer Gesamtfläche von ca. 388 m² und befindet sich auf einem ca. 675 m² großen Eckgrundstück mit zwei Straßenfronten.

Die Kombination aus drei Wohneinheiten und einer Gewerbeeinheit ermöglicht eine flexible Nutzung und bietet insbesondere für Kapitalanleger einen klaren Mehrwert.

Im Zuge umfassender Modernisierungsmaßnahmen im Jahr 2023 wurde das Objekt technisch sowie optisch auf einen zeitgemäßen Stand gebracht. Sämtliche Leitungen, die Elektrik sowie die Heizungsanlage wurden erneuert. Auch Fenster, Türen, Böden und Bäder wurden vollständig modernisiert. Dadurch reduziert sich der kurzfristige Instandhaltungsbedarf erheblich und schafft eine solide Grundlage für eine langfristig planbare Vermietung.

Die Ausstattung ist funktional und langlebig ausgeführt. Pflegeleichte Fliesenböden sorgen sowohl im Wohn- als auch im Gewerbebereich für eine hohe Alltagstauglichkeit und geringe Instandhaltung. Die Beheizung erfolgt über eine moderne Gas-Zentralheizung (2023).

Zusätzliche Nutzflächen wie ein Keller, Abstellmöglichkeiten sowie Stellplätze auf dem Grundstück erhöhen die Attraktivität für Mieter und Gewerbetreibende. Die Garagen sind aktuell jeweils für monatlich 80 EUR vermietet und tragen zusätzlich zu den laufenden Einnahmen bei. Darüber hinaus bietet der Dachboden zusätzliche Ausbaureserven mit einer potenziellen Fläche von über ca. 80 m².

Ein besonderer Mehrwert liegt im Entwicklungspotenzial des Grundstücks. Die derzeit vorhandenen Garagen könnten bei Bedarf zurückgebaut werden, wodurch sich zusätzliche Fläche für eine mögliche Neubebauung ergibt. Nach erster Auskunft des zuständigen Bauamts erscheint eine weitere Bebauung grundsätzlich denkbar. Eine konkrete Prüfung und Genehmigung obliegt jedoch dem Käufer im Rahmen einer Bauvoranfrage.

Ausstattung:

BAUWEISE & KONSTRUKTION
* Massive Bauweise aus Mauerwerk (Erd- und Obergeschoss)
* Außenwände überwiegend als Klinkermauerwerk ausgeführt
* Teilbereiche mit verputzter Fassade (insbesondere seitlicher Gebäudeteil)
* Satteldach mit klassischer Ziegeldeckung

INNENAUSSTATTUNG
* Innenwände und Decken im Wohnhaus aus Bestand
* Innenputz aus Gipsputz
* Böden mit schwimmender Estrich
* Fensterlüftung

MODERNISIERUNGEN (ab 2023)
* Gas-Zentralheizung (Vaillant, 2023) inkl. Warmwasserversorgung
* Komplette Erneuerung sämtlicher Leitungen und Rohre (2023)
* Elektrik vollständig erneuert (2023)
* Kunststofffenster mit Wärmeschutz- / Dreifachverglasung (2023)
* Haus- und Innentüren erneuert (2023)
* Alle Bäder vollständig modernisiert (2023)
* Fliesenboden erneuert und mit Heizkörpern ausgestattet

Lagebeschreibung:

ATTRAKTIVE LAGE NAHE DEM STEINHUDER MEER
Die Immobilie befindet sich in gefragter Lage von Steinhude, einem Ortsteil der Stadt Wunstorf, nahe dem Steinhuder Meer. Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf, Gastronomie, Cafés sowie Dienstleister sind gut erreichbar und prägen das lebendige Umfeld. Auch Ärzte, Apotheken, Schulen und Kindergärten befinden sich in der näheren Umgebung und unterstreichen die Alltagstauglichkeit des Standorts.

GUTE ANBINDUNG & ATTRAKTIVER PENDLERSTANDORT
Die Anbindung überzeugt durch kurze Wege und gute Erreichbarkeit. Über die B441 sowie die nahegelegene A2 besteht eine schnelle Verbindung in Richtung Hannover (ca. 30 Minuten Fahrzeit). Der Bahnhof Wunstorf ermöglicht regelmäßige Regional- und S-Bahn-Verbindungen nach Hannover und Minden und unterstreicht die Attraktivität des Standorts für Berufspendler.

HOHER FREIZEITWERT & LEBENSQUALITÄT
Die unmittelbare Nähe zum Steinhuder Meer, dem größten See Niedersachsens, prägt die besondere Lebensqualität. Wassersport, Spaziergänge entlang der Promenade oder Ausflüge in die Natur bieten vielfältige Freizeitmöglichkeiten direkt vor der Haustür. Diese Kombination aus Erholung und Infrastruktur macht den Standort sowohl für Eigennutzer als auch für Mieter besonders interessant.

STABILER STANDORT MIT PERSPEKTIVE
Für Kapitalanleger bietet Steinhude eine solide Nachfragebasis durch Wochenendnutzer, Pendler und langfristige Mieter. Die Verbindung aus naturnahem Wohnen, touristischer Attraktivität und Nähe zur Landeshauptstadt Hannover schafft eine nachhaltige Vermietbarkeit und stabile Wertperspektiven.

© Immonia GmbH - immoXXL 2026

Eckdaten

> Wohn- / Geschäftshaus
> Steinhude
> 7,5 Zimmer
> 388 m² Fläche
> Objektnummer: WE-1012

Sonstiges:

WICHTIGE HINWEISE ZUM IMMOBILIENKAUF

Der Verkauf dieser Immobilie erfolgt im Alleinauftrag.

Die im Exposé enthaltenen Angaben stammen vom Eigentümer. Trotz sorgfältiger Prüfung übernehmen wir keine Gewähr für deren Vollständigkeit oder Richtigkeit. Irrtümer sind vorbehalten.

Ein Zwischenverkauf bleibt jederzeit möglich. Kaufverhandlungen erfolgen stets freibleibend und vorbehaltlich der Zustimmung des Eigentümers. Ansprüche auf Schadensersatz, insbesondere im Zusammenhang mit Beratungs- oder Finanzierungskosten, sind ausgeschlossen.

Objektbilder:

Steinhuder Meer - Strandbereich

Steinhuder Meer - Parkanlage am Wasser

Straßenansicht - Wohn- und Geschäftshaus (Eingangsbereich)

Gewerbeeinheit mit Schaufenster - straßenseitige Lage

© Immonia GmbH - immoXXL 2026

Bodewei Immobilien
Brüder-Grimm-Gasse 1 - 10785 Berlin - Mobil.: +49 176 / 45 63 1826
kontakt@bodewei-immobilien.de - www.bodewei-immobilien.de

Eckdaten

> Wohn- / Geschäftshaus
> Steinhude
> 7,5 Zimmer
> 388 m² Fläche
> Objektnummer: WE-1012

Frontansicht des Gebäudes - Wohnen und Gewerbe kombiniert

Wohnhaus mit Nebengebäuden

Ecklage des Hauses - zwei Straßenseiten

Hofbereich mit Stellplätzen und Garagenzufahrt

Luftaufnahme - Gesamtansicht des Grundstücks

Eckansicht des Gebäudes - markante Lage

© Immonia GmbH - immoXXL 2026

Bodewei Immobilien
Brüder-Grimm-Gasse 1 - 10785 Berlin - Mobil.: +49 176 / 45 63 1826
kontakt@bodewei-immobilien.de - www.bodewei-immobilien.de

Eckdaten

> Wohn- / Geschäftshaus
> Steinhude
> 7,5 Zimmer
> 388 m² Fläche
> Objektnummer: WE-1012

Garagenanlage auf dem Grundstück

WE 1 - Modernisiertes Badezimmer mit Tageslicht

Treppenhaus - Zugang zu den Wohneinheiten

WE 1 - Schlafzimmer

WE 1 - Badezimmer mit Badewanne

WE 1 - Zimmer im Dachgeschoss

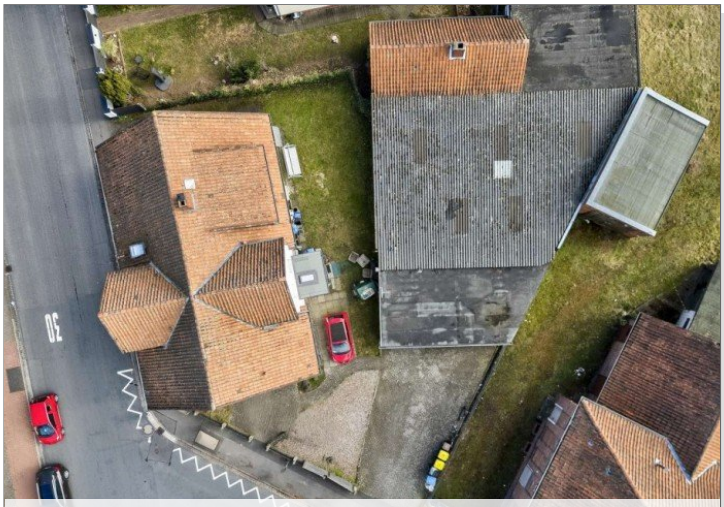
© Immonia GmbH - immoXXL 2026

Bodewei Immobilien
Brüder-Grimm-Gasse 1 - 10785 Berlin - Mobil.: +49 176 / 45 63 1826
kontakt@bodewei-immobilien.de - www.bodewei-immobilien.de

Eckdaten

> Wohn- / Geschäftshaus
> Steinhude
> 7,5 Zimmer
> 388 m² Fläche
> Objektnummer: WE-1012

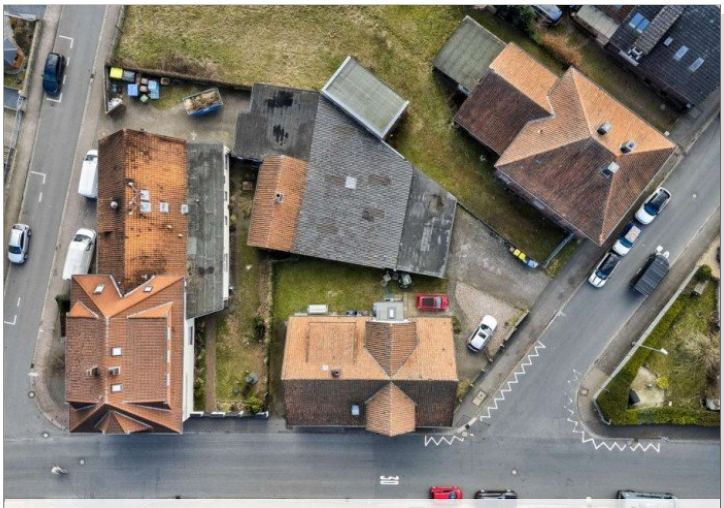
WE 1 - Küche mit Einbauküche



Luftaufnahme - Gebäude und Garagenanlage

WE 1 - Flur / Eingangsbereich

Steinhuder Meer - Wasserblick



Luftaufnahme - Grundstück und Umfeld

Grünflächen mit Blick auf das Steinhuder Meer

© Immonia GmbH - immoXXL 2026

Bodewei Immobilien
Brüder-Grimm-Gasse 1 - 10785 Berlin - Mobil.: +49 176 / 45 63 1826
kontakt@bodewei-immobilien.de - www.bodewei-immobilien.de

Eckdaten

> Wohn- / Geschäftshaus
> Steinhude
> 7,5 Zimmer
> 388 m² Fläche
> Objektnummer: WE-1012

Promenade Steinhude - lebendiger Uferbereich

Hafen Steinhude - maritimes Umfeld

Hafenbereich Steinhude - Wasserlage

Uferpromenade - Freizeit und Erholung

Steinhuder Meer - Steg mit Blick aufs Wasser

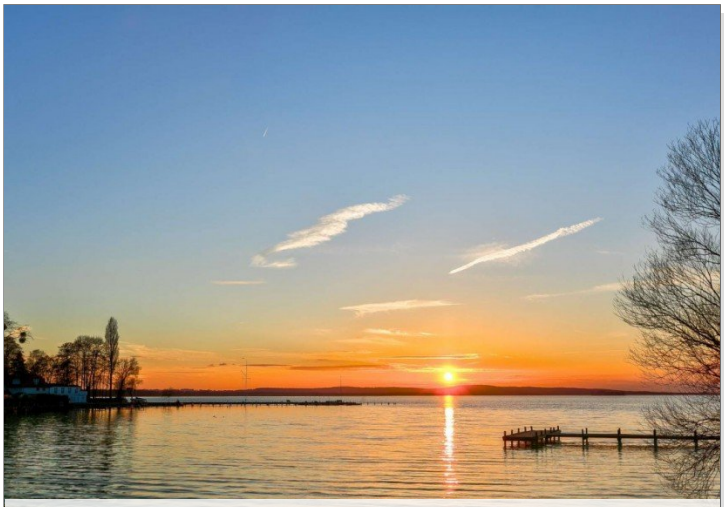
Steinhuder Meer - Abendstimmung im Park

© Immonia GmbH - immoXXL 2026

Bodewei Immobilien
Brüder-Grimm-Gasse 1 - 10785 Berlin - Mobil.: +49 176 / 45 63 1826
kontakt@bodewei-immobilien.de - www.bodewei-immobilien.de

Eckdaten

> Wohn- / Geschäftshaus
> Steinhude
> 7,5 Zimmer
> 388 m² Fläche
> Objektnummer: WE-1012



Steinhuder Meer - Sonnenuntergang

© Immonia GmbH - immoXXL 2026

Bodewei Immobilien
Brüder-Grimm-Gasse 1 - 10785 Berlin - Mobil.: +49 176 / 45 63 1826
kontakt@bodewei-immobilien.de - www.bodewei-immobilien.de

Eckdaten

> Wohn- / Geschäftshaus
> Steinhude
> 7,5 Zimmer
> 388 m² Fläche
> Objektnummer: WE-1012

Grundriss Erdgeschoss

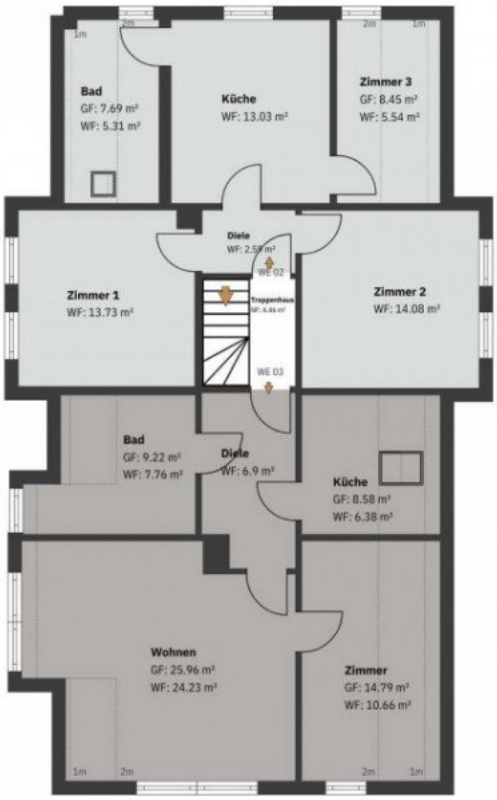
© Immonia GmbH - immoXXL 2026

Bodewei Immobilien
Brüder-Grimm-Gasse 1 - 10785 Berlin - Mobil.: +49 176 / 45 63 1826
kontakt@bodewei-immobilien.de - www.bodewei-immobilien.de

Eckdaten

> Wohn- / Geschäftshaus
> Steinhude
> 7,5 Zimmer
> 388 m² Fläche
> Objektnummer: WE-1012

Dachgeschoss



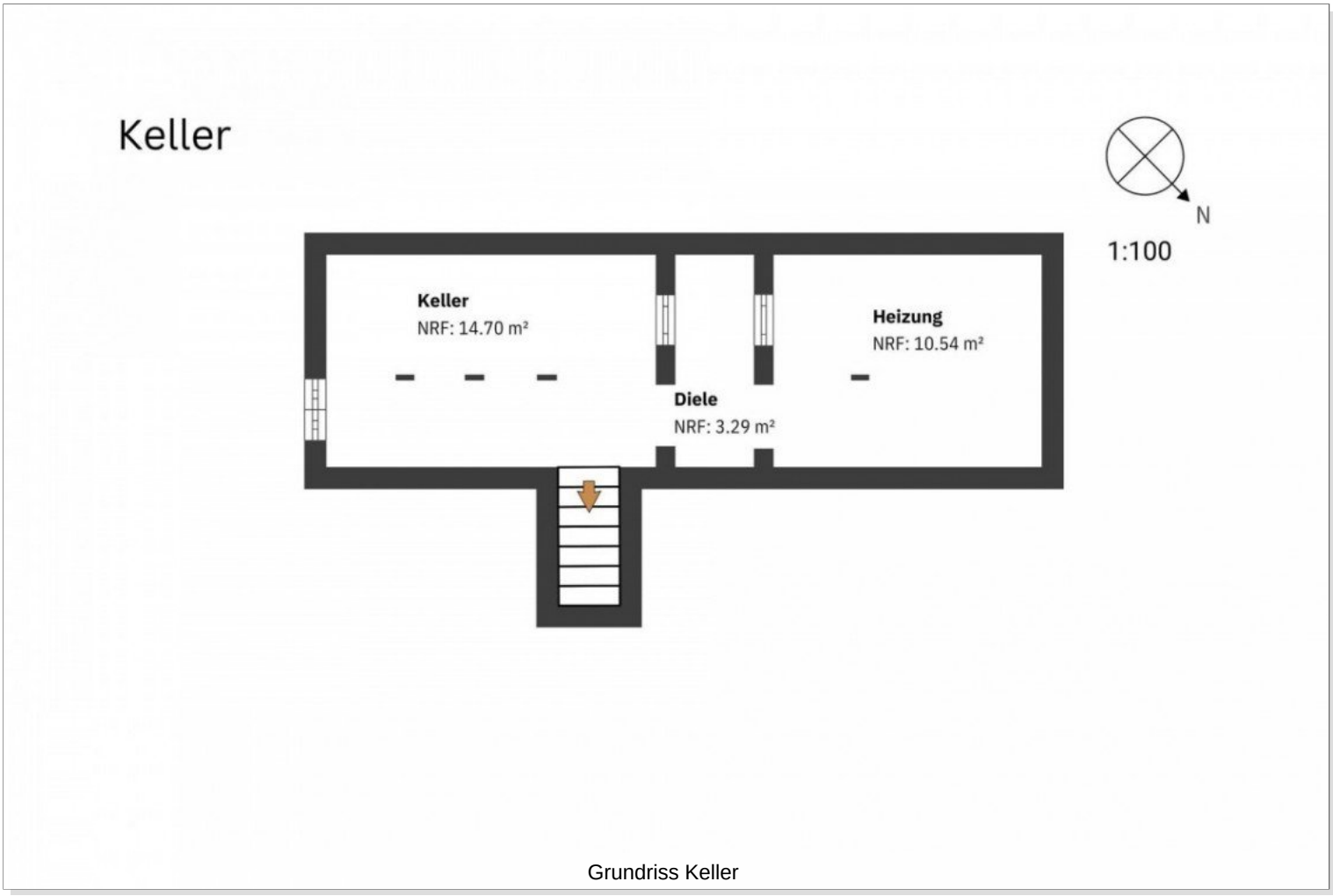
Grundriss Dachgeschoss

© Immonia GmbH - immoXXL 2026

Bodewei Immobilien
Brüder-Grimm-Gasse 1 - 10785 Berlin - Mobil.: +49 176 / 45 63 1826
kontakt@bodewei-immobilien.de - www.bodewei-immobilien.de

Eckdaten

> Wohn- / Geschäftshaus
> Steinhude
> 7,5 Zimmer
> 388 m² Fläche
> Objektnummer: WE-1012



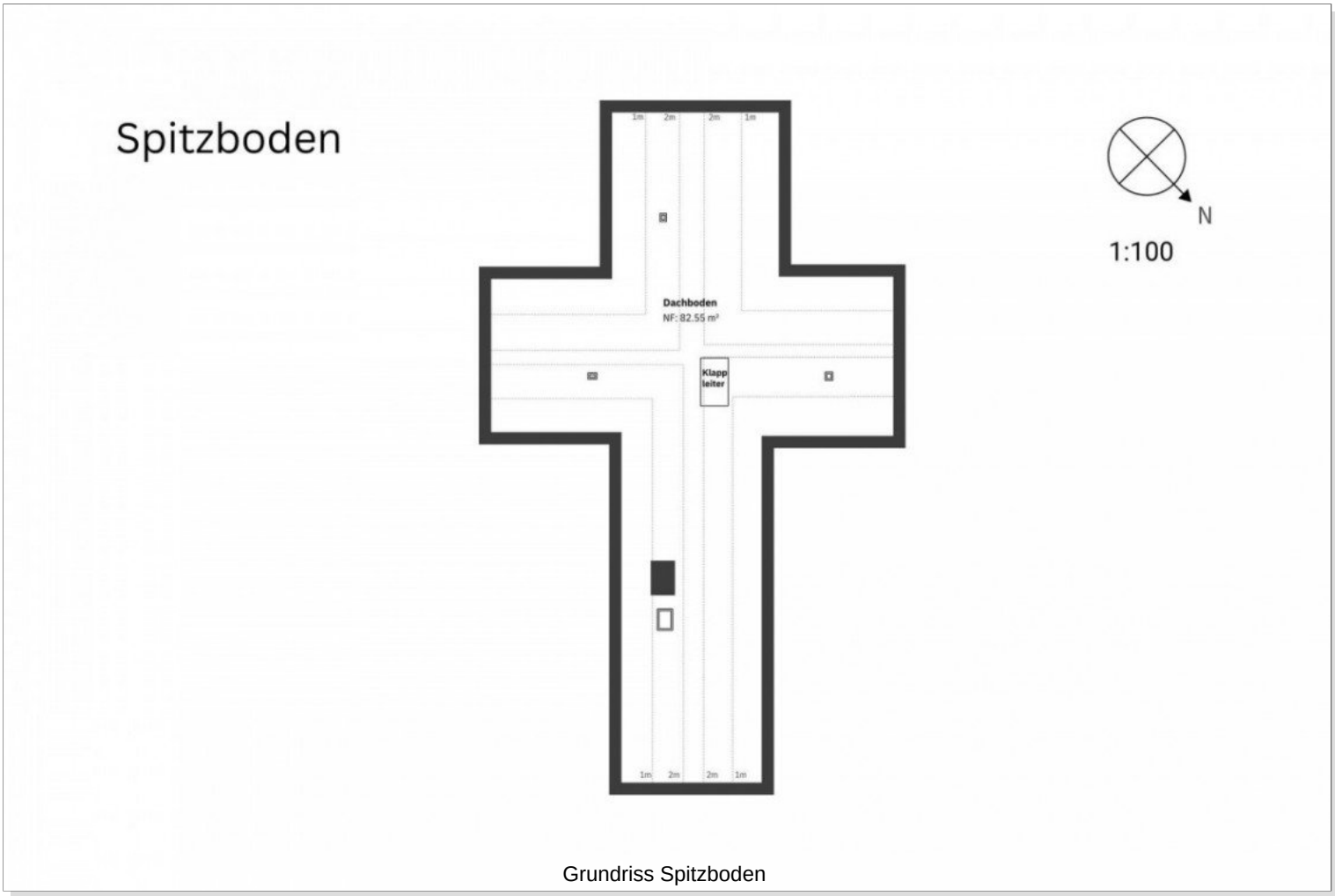
Grundriss Keller

© Immonia GmbH - immoXXL 2026

Bodewei Immobilien
Brüder-Grimm-Gasse 1 - 10785 Berlin - Mobil.: +49 176 / 45 63 1826
kontakt@bodewei-immobilien.de - www.bodewei-immobilien.de

Eckdaten

> Wohn- / Geschäftshaus
> Steinhude
> 7,5 Zimmer
> 388 m² Fläche
> Objektnummer: WE-1012



Grundriss Spitzboden

© Immonia GmbH - immoXXL 2026

Bodewei Immobilien
Brüder-Grimm-Gasse 1 - 10785 Berlin - Mobil.: +49 176 / 45 63 1826
kontakt@bodewei-immobilien.de - www.bodewei-immobilien.de

Eckdaten

> Wohn- / Geschäftshaus
> Steinhude
> 7,5 Zimmer
> 388 m² Fläche
> Objektnummer: WE-1012

Ansprechpartner:

Frau Thuy Bodewei

Telefon: 0176 4563 1826
E-Mail: t.bodewei@bodewei-immobilien.de

Firmendaten:

Bodewei Immobilien
Brüder-Grimm-Gasse 1

10785 Berlin

Mobil: +49 176 / 45 63 1826
E-Mail: kontakt@bodewei-immobilien.de
Internet: www.bodewei-immobilien.de

Geschäftsinhaberin
Thuy Bodewei

Umsatzsteuer-Identifikationsnummer: DE345826151

Erlaubnis nach §34c der Gewerbeordnung erteilt durch das Ordnungsamt Mitte von Berlin am 20.12.2024.

Mitglied im Immobilienverband Deutschland IVD Bundesverband der Immobilienberater, Makler, Verwalter und Sachverständigen e.V.

Ihre Notizen:

© Immonia GmbH - immoXXL 2026

AGB:

Bodewei Immobilien – Ihr Immobilienmakler Berlin

1. Die von Bodewei Immobilien dem Auftraggeber überlassenen Angebote und Mitteilungen dürfen von diesem nur für den eigenen Gebrauch verwendet werden; eine unbefugte Nutzung, insbesondere die Weitergabe an Dritte, rechtfertigt die Geltendmachung eines Schadensersatzanspruchs in Höhe der Provisionszusätze gemäß Ziffer 3c) der folgenden Allgemeinen Bedingungen.

2. Bodewei Immobilien haftet nicht für die Richtigkeit der von dem Eigentümer des Objekts gemachten Angaben. Eine Haftung für eventuelle Unrichtigkeiten der gemachten Angaben und für alle nicht selbst bekannten Umstände wird ausgeschlossen.

3. a) Eine Provisionspflicht entsteht bei folgenden Geschäften:
- Abschlüsse, die mit einem von Bodewei Immobilien nachgewiesenen Käufer, Mieter oder Pächter innerhalb eines Jahres nach Vertragsabschluss getätigt werden; hierzu gehören auch Ersatz-, Zusatz- bzw. Ergänzungsgeschäfte, die im Zusammenhang mit einem derartigen Abschluss stehen.
- Die Provisionspflicht entsteht unabhängig davon, ob der Vertrag nach dem Angebot von Bodewei Immobilien oder davon abweichend (z.B. bei der Preisgestaltung) zustande kommt.
- Die Ausübung eines vertraglichen oder gesetzlichen Rücktrittsrechts nach Abschluss eines Vertrages berührt den Provisionsanspruch nicht.
3. b) Mit Vertragsabschluss über das nachgewiesene oder vermittelte Objekt ist die Provision fällig.
3. c) Bei einem durch Nachweis oder Vermittlungstätigkeit von Bodewei Immobilien zustande gekommenen Kaufvertrag beträgt die Maklerprovision 3,57 % inklusive der geltenden Mehrwertsteuer vom effektiven Kaufpreis. Dieser Provisionsanspruch entsteht auch dann, wenn ein von Bodewei Immobilien nachgewiesenes Objekt im Wege der Zwangsversteigerung erworben wird.

4. Vom Vertrag abweichende Vereinbarungen sind nur gültig, sofern sie schriftlich abgefasst und von beiden Vertragsparteien bestätigt werden.

5. Ohne schriftliche Vollmacht sind Mitarbeiter von Bodewei Immobilien nicht berechtigt, Vereinbarungen, die von diesen Allgemeinen Geschäftsbedingungen abweichen, mit dem Auftraggeber zu treffen. Werden dennoch Abreden getroffen, so werden sie nur dann rechtsgültig, wenn sie von Bodewei Immobilien schriftlich genehmigt werden.

© Immonia GmbH - immoXXL 2026