

EXPOSÉ

SEEDUO - Neubau-Doppelhaushälfte

Nachhaltig investieren. Steuerlich profitieren.



Objekt-ID: DG-3022

An der Bootswerft 22 A
31515 Wunstorf OT Steinhude

www.guelke-immobilien.de

DG

DANIEL GÜLKE
I M M O B I L I E N



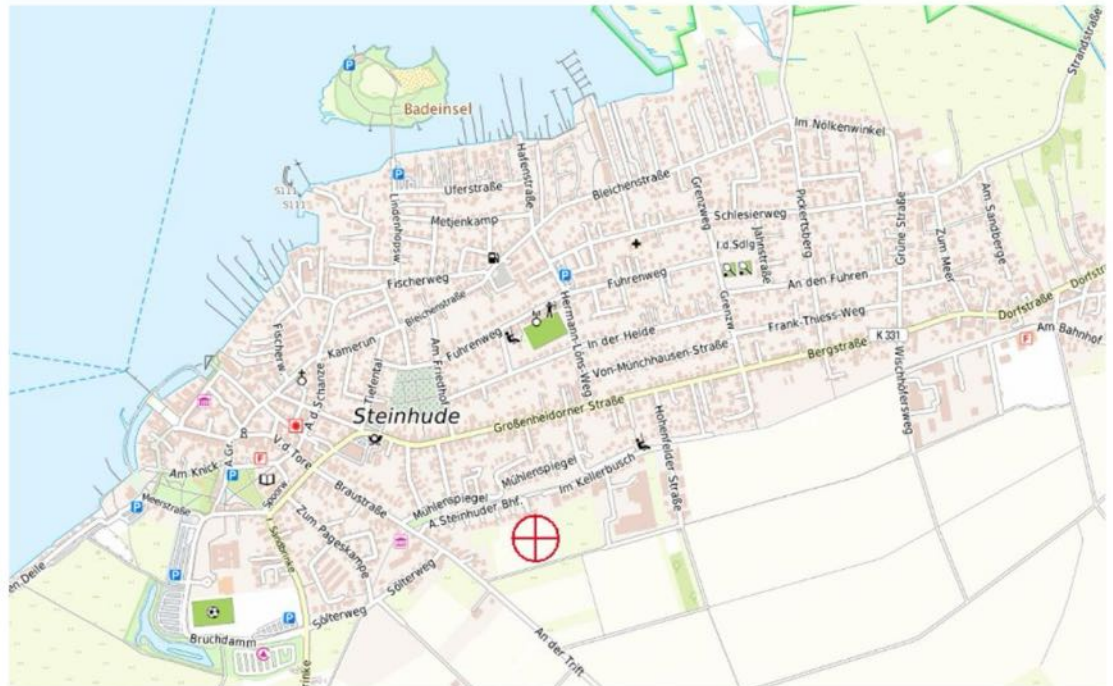
Blick in Richtung Steinhuder Meer - Drohnenaufnahme

WUNSTORF OT STEINHUDE

Die Stadt Wunstorf liegt in der Region Hannover, rund 25 Kilometer westlich der niedersächsischen Landeshauptstadt. Mit etwa 42.000 Einwohnern verbindet Wunstorf die Vorzüge einer gewachsenen Mittelstadt mit einem hohen Freizeit- und Erholungswert. Überregional bekannt ist die Stadt durch das Steinhuder Meer, den größten Binnensee Nordwestdeutschlands und eines der beliebtesten Naherholungsgebiete Niedersachsens.

Die Immobilie befindet sich in Steinhude, einem staatlich anerkannten Erholungsort mit rund 5.000 Einwohnern. Der traditionsreiche Ort zählt heute zu den begehrtesten Wohnlagen der Region und bietet mit seiner Lage am Steinhuder Meer eine außergewöhnlich hohe Lebensqualität. Das Haus liegt in einem modernen und familienfreundlichen Neubaugebiet im östlichen Bereich des Ortes. Das gepflegte Wohnumfeld mit überwiegend neuer Wohnbebauung, wenig Durchgangsverkehr und kurzen Wegen zu allen wichtigen Einrichtungen macht die Lage besonders attraktiv.

Freizeit - Die Lage zeichnet sich durch einen außergewöhnlich hohen Freizeit- und Erholungswert aus. Das Steinhuder Meer bietet ideale Bedingungen für Wassersportler, Naturliebhaber und Erholungssuchende. Die beliebte Uferpromenade mit ihren Restaurants, Cafés und Geschäften ist nur etwa 1,3 Kilometer entfernt. Darüber hinaus laden das historische Scheunenviertel, die Badeinsel, die Fahrgastschiffahrt zur Insel Wilhelmstein sowie die weitläufigen Naturschutzgebiete mit ihren Rad- und Wanderwegen rund um den See zu abwechslungsreichen Ausflügen ein. Ein vielfältiges Sport-, Freizeit- und Vereinsangebot sowie mehrere Frei- und Hallenbäder in Wunstorf und den umliegenden Ortsteilen bieten abwechslungsreiche Möglichkeiten für Jung und Alt. Kulturelle Veranstaltungen und ein aktives Vereinsleben runden das Freizeitangebot ab und machen die Fahrt nach Hannover oftmals überflüssig.



Ortsplan - Das rote Kreuz zeigt den Standort der Immobilie

Einkaufen - Die Nahversorgung ist hervorragend. Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf befinden sich in komfortabler Entfernung. Ein Supermarkt ist bereits nach rund 800 Metern erreichbar. Ergänzt wird das Angebot durch Bäckereien, Apotheken, Arztpraxen, gastronomische Betriebe und weitere Dienstleister im Ortsgebiet von Steinhude. Für ein erweitertes Einkaufsangebot steht die nur wenige Fahrminuten entfernte Kernstadt Wunstorf zur Verfügung. Hier finden sich zahlreiche Fachgeschäfte, Einzelhandelsangebote, Banken sowie eine umfassende medizinische Versorgung.

Verkehr - Die Verkehrsanbindung ist hervorragend. Eine Bushaltestelle befindet sich etwa 600 Meter von der Immobilie entfernt. Von dort gelangen Sie bequem zum Bahnhof Wunstorf, der über Regional- und S-Bahn-Verbindungen verfügt. Mit dem Regionalexpress erreichen Sie den Hauptbahnhof Hannover in rund 13 Minuten. Die Bundesstraßen B441 und B442 sowie die nahegelegenen Anschlussstellen zur Autobahn A2 ermöglichen eine schnelle Erreichbarkeit Hannovers und der umliegenden Städte. Die Innenstadt von Hannover erreichen Sie in etwa 40 Minuten, den Flughafen Hannover-Langenhagen in rund 35 Minuten.

Bildung - Für Familien mit Kindern bietet die Lage ideale Voraussetzungen. Mehrere Kindertagesstätten befinden sich in fußläufiger Entfernung, die nächstgelegene Einrichtung ist lediglich rund 400 Meter entfernt. Die Grundschule Steinhude erreichen Kinder nach etwa 900 Metern. Weiterführende Schulen befinden sich im rund sieben Kilometer entfernten Wunstorf. Hier stehen unter anderem die Evangelische IGS Wunstorf sowie das Hölty-Gymnasium zur Verfügung. Ergänzt wird das Bildungsangebot durch vielfältige Freizeit- und Betreuungsmöglichkeiten für Kinder und Jugendliche.

DIE WICHTIGSTEN DATEN IM ÜBERBLICK

Objekt-ID	DG-3022
Adresse	An der Bootswerft 22 A, 31515 Wunstorf
Objekttyp	Doppelhaushälfte
Baujahr	2026
Grundstückgröße	ca. 236,00 m ²
Wohnfläche	ca. 134,53 m ²
Anzahl Zimmer	4 + ausgebauter Spitzboden
Anzahl Badezimmer	1
Heizungsart	Luft- Wärmepumpe
Energieausweis*	Bedarfsorientiert, xx kWh/(m ² *a), Effizienzklasse A+, Ausweis gültig bis xx.xx.2036 *Der Energieausweis wird nach der vollständigen Fertigstellung der Immobilie erstellt.
Stellplätze	2 PKW Stellplätze
Kaufpreis	560.000 € provisionsfrei

HINWEIS AN INVESTOREN

Nachhaltig investieren. Steuerlich profitieren.

SEEDUO erfüllt die Voraussetzungen für die Sonderabschreibung nach § 7b EStG und bietet attraktive steuerliche Vorteile. Das Neubauquartier mit insgesamt acht energieeffizienten Doppelhaushälften bietet Kapitalanlegern eine attraktive Kombination aus hoher Vermietbarkeit, nachhaltiger Bauqualität und langfristigem Wertsteigerungspotenzial.







Projekt SEEDUO - Drohnenaufnahme

OBJEKTDESCHEIBUNG

Willkommen im SEEDUO - Ein Neubauprojekt von acht hochwertigen Doppelhaushälften in KfW-40-NH-QNG Qualität!

In begehrter Lage von Steinhude ist mit SEEDUO ein hochwertiges Neubauquartier mit insgesamt acht modernen Doppelhaushälften entstanden, die nachhaltige Bauweise, höchste Energieeffizienz und moderne Architektur vereinen.

Nur wenige Minuten vom Steinhuder Meer entfernt bietet dieses Neubauprojekt ein Wohnkonzept für Menschen, die Wert auf Qualität, Komfort und langfristige Wertbeständigkeit legen. Die großzügigen Häuser überzeugen durch eine hochwertige Ausstattung, energieeffiziente Haustechnik und ein durchdachtes Raumkonzept mit ausgebautem Spitzboden.

Mit knapp 135 m² Wohnfläche, großzügigen Gärten, Terrassen sowie modernster Energietechnik bietet SEEDUO ideale Voraussetzungen für Eigennutzer und Kapitalanleger. Ob als neues Zuhause oder als attraktive Kapitalanlage - SEEDUO verbindet Lebensqualität, Nachhaltigkeit und Zukunftssicherheit auf höchstem Niveau.

Eine dieser acht Doppelhaushälften wird nun Ihr neues Zuhause. Ausgestattet mit einer eigenen PV-Anlage inklusive Batteriespeicher, setzt diese Doppelhaushälfte konsequent auf Energieeffizienz und Unabhängigkeit - ein Pluspunkt für nachhaltigkeitsbewusste Eigennutzer ebenso wie für Kapitalanleger.



Projekt SEEDUO - Drohnenaufnahme

Im Erdgeschoss empfängt Sie ein einladender Flur- und Garderobenbereich, der direkten Zugang zu einem praktischen Gäste WC sowie einem Hauswirtschaftsraum bietet. Herzstück der Etage ist der großzügig geschnittene, offene Küchen-, Ess- und Wohnbereich, der durch eine große Hebeschiebetür fließend auf die Terrasse übergeht und so für lichtdurchflutete Räume und einen harmonischen Übergang zwischen Innen und Außen sorgt. Großformatige italienische Fliesen unterstreichen den hochwertigen und zugleich zeitlosen Charakter der gesamten Etage.

Im Obergeschoss erwarten Sie zwei gleich große Kinderzimmer sowie ein großzügiges Elternschlafzimmer - ideal für Familien, die Wert auf individuelle Rückzugsorte legen. Ein hochwertiges Eichenparkett verleiht den Räumen eine warme, wohnliche Atmosphäre und setzt einen edlen Kontrast zu den großzügigen Fliesenflächen im Erdgeschoss. Das Badezimmer besticht durch eine eingelassene Badewanne sowie eine ebenerdige Dusche und schafft so eine wohltuende Wohlfühlatmosphäre. Vom Flur aus führt eine freitragende Treppe mit Echtholzstufen hinauf in den ausgebauten Spitzboden, der zusätzlichen Raum bietet und ebenfalls mit hochwertigen Eichenparkett ausgestattet ist.

Auch der Außenbereich weiß zu überzeugen. Das Grundstück umfasst insgesamt rund 236 m², worauf sich neben der Doppelhaushälfte auch die bereits erwähnte, ansprechende Terrasse sowie ein Garten mit pflegeleichtem Rollrasen befinden, der zum Entspannen und Verweilen im Grünen einlädt. Ein gepflasterter PKW-Stellplatz sorgt für zusätzlichen Komfort im Alltag und rundet das durchdachte Gesamtkonzept dieser Doppelhaushälfte ab.

IMPRESSIONEN



Südostansicht - Drohne



Westansicht - Drohne



Hauseingang



Eingangsbereich



Garderoben- und Flurbereich



Gäste WC



Hausanschluss- und Hauswirtschaftsraum



Hausanschluss- und Hauswirtschaftsraum



Flur



Küchenbereich



Küchen- und Essbereich



Ess- und Wohnbereich



Wohn-, Ess-, Küchenbereich und Flur



Wohn-, Ess-, Küchenbereich



Ess- und Wohnbereich



Hebeschiebetür zur Terrasse



Treppenhaus ins Dachgeschoss



Treppenhaus



Kinderzimmer 1



Kinderzimmer 1



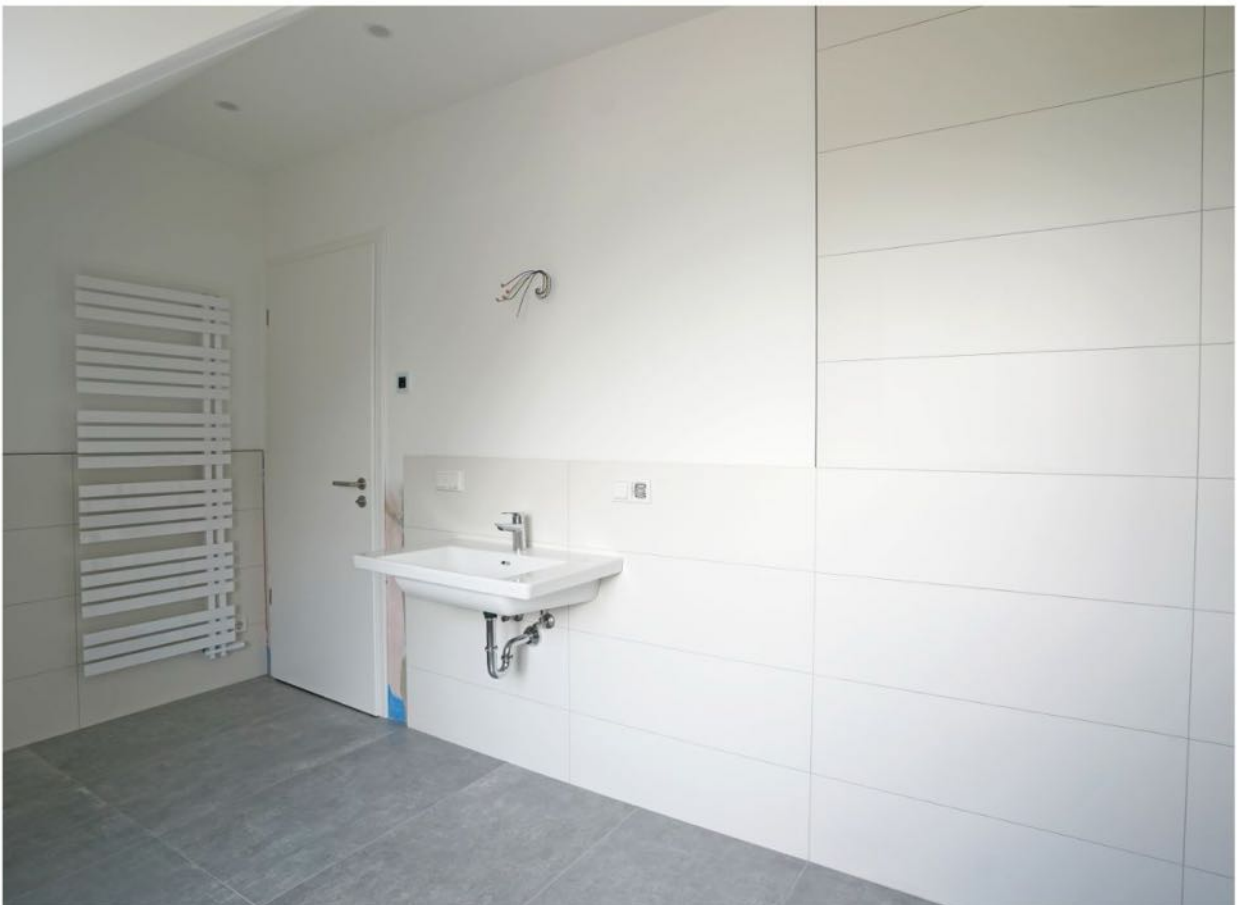
Kinderzimmer 2



Kinderzimmer 2



Badezimmer



Badezimmer



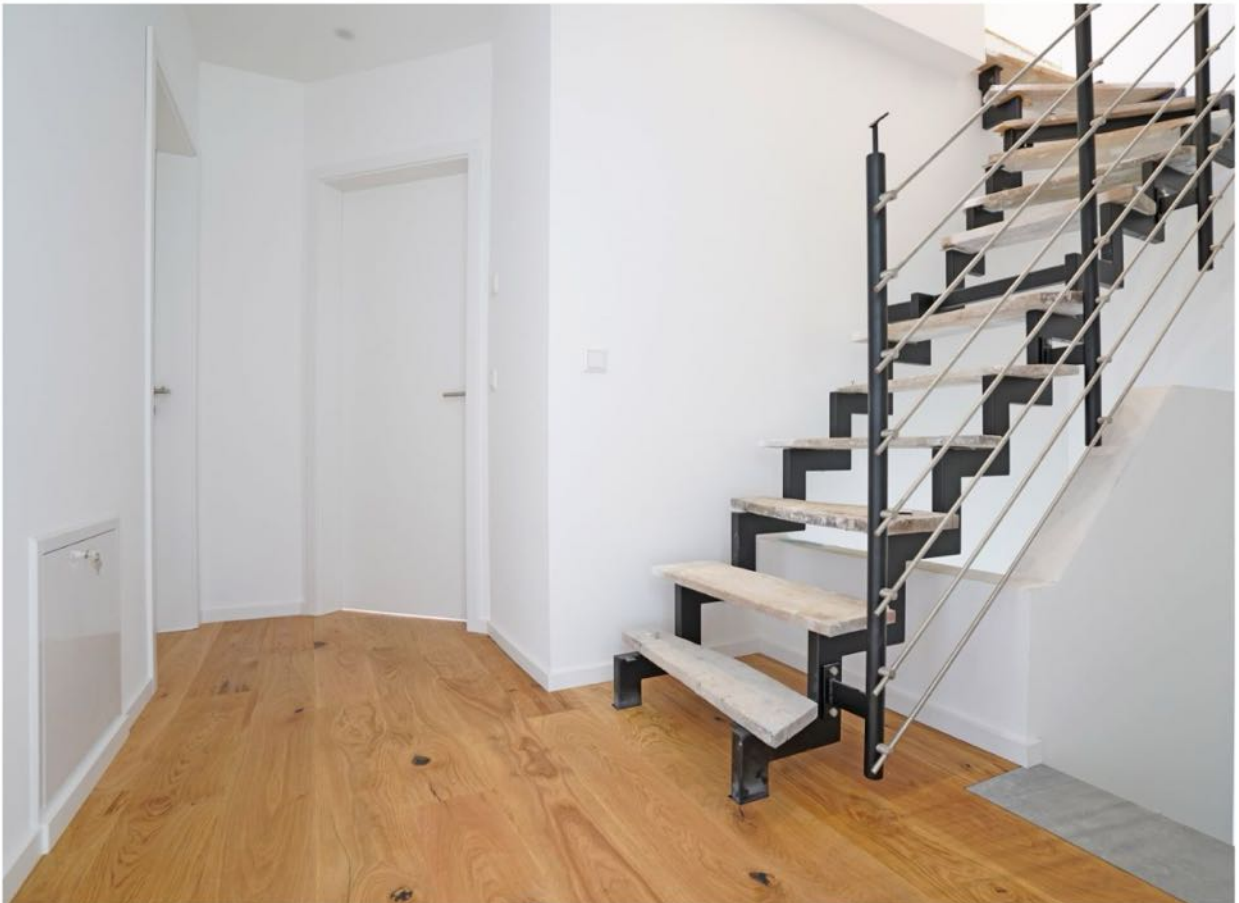
Schlafzimmer



Schlafzimmer



Schlafzimmer



Flur mit Aufgang zum Spitzboden



Spitzboden



Spitzboden

GRUNDRISS







DIE AUSSTATTUNG

- WDVS und Klinkerriemchen Fassade
- Luft- Wärmepumpe mit Kühlfunktion
- PV-Anlage mit Batteriespeicher
- HD-Video-Gegensprechanlage mit Smart-Entry-Funktion
- 3-fach-Isolierverglasung
- Fenster zweifarbig (quarzgrau/weiss)
- Elektrische Aluminium-Rollläden
- Elektrische Raffstore
- Elegante Treppe zum Spitzboden mit Echtholzbelag
- Moderne Einbau- und Aufputz-LED-Spots
- Naturstein-Fensterbänke innen und außen
- Beidseitig flügelüberdeckende Aluminium-Hauseingangstür
- Glasfaseranschluss
- LAN Anschluss in den Wohn- und Schlafräumen
- Praktisches Gäste WC
- Badezimmer mit ebenerdiger Dusche und Wanne
- Sanitärräume mit namenhafter Keramikausstattung
- Ausgebauter Spitzboden
- Hochwertige weisse Zimmertüren in 2,11m
- Großformatige italienische Fliese
- Hochwertiges Eichenparkett
- Terrasse mit großformatige V&B Terrassenplatte
- Gartenbereich mit Rollrasen
- 2 PKW Stellplätze
- u.v.m.

SONSTIGES

Alle zum Projekt SEEDUO gehörenden Doppelhaushälften werden schlüsselfertig - inklusive Einfriedung, Maler-, Boden- und Pflasterarbeiten verkauft und übergeben.

Das Gesamtgrundstück auf welchem sich das Doppelhaus befindet wird nach dem Wohnungseigentumsgesetz (WEG) geteilt - für klar geregelte und transparente Eigentumsverhältnisse zwischen beiden Doppelhaushälften.

Die hier angebotene Doppelhaushälfte ist bereits fertiggestellt und kann nach der Kaufvertragsabwicklung unmittelbar übergeben werden.

DISCLAMER

Für den Inhalt dieses Exposés sind nur die zum Erstellungszeitpunkt bekannten und/oder erkennbaren Sachverhalte ausschlaggebend. Es wird keine Haftung oder Garantie für die Aktualität, Richtigkeit und Vollständigkeit der hier gemachten Angaben übernommen. Multimedial verwendete Darstellungen (Fotos, Immobilienvideos, etc.) sowie die hier veröffentlichten Grundrisse samt eingezeichneten Möblierungen sind ausschließlich als Illustrationszweck vorgesehen und nicht Teil des Kaufvertrages. Die hier gezeigten Grundrisse stellen keine Bemessungsgrundlage dar. Der eingesetzte Ortsplan hilft lediglich bei der Orientierung und ist unverbindlich. Dahergehend bieten das Exposé und die weiteren Unterlagen kein Fundament für Ansprüche an der vorliegenden Immobilie. Entscheidend für die Ansprüche sind alleine die im notariellen Kaufvertrag enthaltenden Informationen.

Für Kapitalanleger

Nachhaltig investieren. Steuerlich profitieren.

SEEDUO erfüllt die Voraussetzungen für die Sonderabschreibung nach § 7b EStG und bietet attraktive steuerliche Vorteile. Das Neubauquartier mit insgesamt acht energieeffizienten Doppelhaushälften bietet Kapitalanlegern eine attraktive Kombination aus hoher Vermietbarkeit, nachhaltiger Bauqualität und langfristigem Wertsteigerungspotenzial.

Kaufpreis	550.000 Euro
Grundstücksanteil (10 %)	55.000 Euro
Gebäudeanteil (90 %)	495.000 Euro
Degressive AfA (5 %)	24.750 Euro jährlich
Sonderabschreibung § 7b EStG (5 %)	24.750 Euro jährlich
Gesamtabschreibung im ersten Jahr	49.500 Euro
Mögliche Steuerentlastung bei 42 %	20.790 Euro jährlich

Die steuerliche Behandlung ist von den individuellen Verhältnissen abhängig. Eine steuerliche Beratung wird empfohlen.



IHR ANSPRECHPARTNER

Daniel Gülke

Geschäftsführer | Regionaldirektor BVFI
Immobilienmakler | Immobilienkaufmann

T 0511 165 88 199
M 01578 45 77 383
E daniel.guelke@guelke-immobilien.de



BÜRO

DG Immobilienberatungs GmbH

Waldhausenstraße 2a
30519 Hannover

E info@guelke-immobilien.de
H www.guelke-immobilien.de

