Bad Münder am Deister / Nienstedt – Nienstedt, Deister

# besonderes Architektenhaus mit Einliegerwohnung, sanierungsbedürftig aber in guter Lage zu Hannover

***Objektnummer: 25241012***

VON POLL IMMOBILIEN

www.von-poll.com

**KAUFPREIS: 219.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 201,18 m² • ZIMMER: 7 • GRUNDSTÜCK: 2.198 m²**

**Objektnummer: 25241012 - 31848 Bad Münder am Deister / Nienstedt – Nienstedt, Deister**


- Auf einen Blick
- Die Immobilie
- Auf einen Blick: Energiedaten
- Ein erster Eindruck
- Ausstattung und Details
- Alles zum Standort
- Weitere Informationen
- Ansprechpartner

**Objektnummer: 25241012 - 31848 Bad Münder am Deister / Nienstedt – Nienstedt, Deister**

# Auf einen Blick

| | |
|---|---|
| Objektnummer | 25241012 |
| Wohnfläche | ca. 201,18 m² |
| Zimmer | 7 |
| Schlafzimmer | 5 |
| Badezimmer | 3 |
| Baujahr | 1965 |
| Stellplatz | 3 x Garage |

| | |
|---|---|
| Kaufpreis | 219.000 EUR |
| Haus | Einfamilienhaus |
| Provision | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Modernisierung / Sanierung | 2014 |
| Bauweise | Massiv |
| Nutzfläche | ca. 145 m² |
| Ausstattung | Terrasse, Gäste-WC, Kamin, Garten/-mitbenutzung, Balkon |

**Objektnummer: 25241012 - 31848 Bad Münder am Deister / Nienstedt – Nienstedt, Deister**

# Auf einen Blick: Energiedaten

| | |
|---|---|
| Heizungsart | Zentralheizung |
| Wesentlicher Energieträger | Öl |
| Energieausweis gültig bis | 05.04.2035 |
| Befeuerung | Öl |

| | |
|---|---|
| Energieausweis | BEDARF |
| Endenergiebedarf | 325.10 kWh/m²a |
| Energie-Effizienzklasse | H |
| Baujahr laut Energieausweis | 1965 |

**Objektnummer: 25241012 - 31848 Bad Münder am Deister / Nienstedt – Nienstedt, Deister**

# Die Immobilie

**Objektnummer: 25241012 - 31848 Bad Münder am Deister / Nienstedt – Nienstedt, Deister**

# Die Immobilie

**Objektnummer: 25241012 - 31848 Bad Münder am Deister / Nienstedt – Nienstedt, Deister**

# Die Immobilie

**Objektnummer: 25241012 - 31848 Bad Münder am Deister / Nienstedt – Nienstedt, Deister**

# Die Immobilie

**Objektnummer: 25241012 - 31848 Bad Münder am Deister / Nienstedt – Nienstedt, Deister**

# Die Immobilie

**Objektnummer: 25241012 - 31848 Bad Münder am Deister / Nienstedt – Nienstedt, Deister**

# Die Immobilie

**Objektnummer: 25241012 - 31848 Bad Münder am Deister / Nienstedt – Nienstedt, Deister**

# Die Immobilie

**Objektnummer: 25241012 - 31848 Bad Münder am Deister / Nienstedt – Nienstedt, Deister**

# Die Immobilie

**Objektnummer: 25241012 - 31848 Bad Münder am Deister / Nienstedt – Nienstedt, Deister**

# Die Immobilie

**Objektnummer: 25241012 - 31848 Bad Münder am Deister / Nienstedt – Nienstedt, Deister**

# Die Immobilie

**Objektnummer: 25241012 - 31848 Bad Münder am Deister / Nienstedt – Nienstedt, Deister**

# Die Immobilie

**Objektnummer: 25241012 - 31848 Bad Münder am Deister / Nienstedt – Nienstedt, Deister**

# Die Immobilie

**Objektnummer: 25241012 - 31848 Bad Münder am Deister / Nienstedt – Nienstedt, Deister**

# Die Immobilie

**Objektnummer: 25241012 - 31848 Bad Münder am Deister / Nienstedt – Nienstedt, Deister**

# Die Immobilie

**Objektnummer: 25241012 - 31848 Bad Münder am Deister / Nienstedt – Nienstedt, Deister**

# Die Immobilie

**Objektnummer: 25241012 - 31848 Bad Münder am Deister / Nienstedt – Nienstedt, Deister**

# Die Immobilie

**Objektnummer: 25241012 - 31848 Bad Münder am Deister / Nienstedt – Nienstedt, Deister**

# Die Immobilie

**Objektnummer: 25241012 - 31848 Bad Münder am Deister / Nienstedt – Nienstedt, Deister**

# Die Immobilie

**Objektnummer: 25241012 - 31848 Bad Münder am Deister / Nienstedt – Nienstedt, Deister**

# Die Immobilie

**Objektnummer: 25241012 - 31848 Bad Münder am Deister / Nienstedt – Nienstedt, Deister**

# Die Immobilie

**Objektnummer: 25241012 - 31848 Bad Münder am Deister / Nienstedt – Nienstedt, Deister**

# Die Immobilie

**Objektnummer: 25241012 - 31848 Bad Münder am Deister / Nienstedt – Nienstedt, Deister**

# Die Immobilie

**Objektnummer: 25241012 - 31848 Bad Münder am Deister / Nienstedt – Nienstedt, Deister**

# Die Immobilie

**Objektnummer: 25241012 - 31848 Bad Münder am Deister / Nienstedt – Nienstedt, Deister**

# Die Immobilie

**Objektnummer: 25241012 - 31848 Bad Münder am Deister / Nienstedt – Nienstedt, Deister**

# Die Immobilie

**Objektnummer: 25241012 - 31848 Bad Münder am Deister / Nienstedt – Nienstedt, Deister**

# Die Immobilie

**Objektnummer: 25241012 - 31848 Bad Münder am Deister / Nienstedt – Nienstedt, Deister**

# Die Immobilie

**Objektnummer: 25241012 - 31848 Bad Münder am Deister / Nienstedt – Nienstedt, Deister**

# Die Immobilie

**Objektnummer: 25241012 - 31848 Bad Münder am Deister / Nienstedt – Nienstedt, Deister**

# Die Immobilie

**Objektnummer: 25241012 - 31848 Bad Münder am Deister / Nienstedt – Nienstedt, Deister**

# Ein erster Eindruck

**Zum Verkauf steht ein Einfamilienhaus aus dem Jahr 1965 auf einem großzügigen Grundstück von ca. 2.198 m². Die Wohnfläche beträgt ca. 196,05 m² und bietet insgesamt 7 Zimmer, davon 5 Schlafzimmer und 3 Bäder. Das Objekt befindet sich derzeit in einem sanierungsbedürftigen Zustand und bietet daher eine interessante Möglichkeit zur Umgestaltung nach persönlichen Vorstellungen.**

**Das architektonische „Kubushaus“ zeichnet sich durch seine klare, kubische Form aus, ein Design, das in den 1960er Jahren populär war. Als Architektenhaus bietet es eine besondere Grundrissgestaltung und eine charakteristische Optik mit einer speziellen Kunststoffverkleidung. Besonders hervorzuheben ist die 87 m² große Dachterrasse, die einen reizvollen Blick ins Grüne bietet und mit der Einliegerwohnung verbunden werden könnte.**

**Das Objekt umfasst zwei eigenständige Baugrundstücke. Auf einem der 1.253 m² großen Grundstücke ist noch ein Bauplatz vorhanden, der mit einem Bodenrichtwert von 60 Euro/m² bewertet wurde. Dies bietet zusätzliche Entwicklungsmöglichkeiten für zukünftige Bauvorhaben.**

**Im Jahr 1992 wurden Flachdachrenovierungen mit neuen Spezialfolien durchgeführt. Trotz dieser Modernisierungsmaßnahme ist eine umfassende Sanierung bzw. Modernisierung der Innenräume erforderlich. Insbesondere Decken, Böden, teilweise Fenster, Innentüren, Bäder, Wände, Heizung, Feuchtigkeit im Keller müssen saniert werden, um den heutigen Wohnstandards zu entsprechen.**

**Das Haus ist mit einer Zentralheizung ausgestattet, die den Wohnkomfort gewährleistet. Die Ausstattungsqualität ist derzeit als einfach einzustufen, so dass der potentielle Käufer die Möglichkeit hat, den Innenausbau nach seinen Vorstellungen zu gestalten und zu verbessern.**

**Die Lage der Immobilie ermöglicht ein ruhiges Wohnen mit guter Anbindung an das städtische Leben in Barsinghausen, Bad Münder, Bad Nenndorf, Wennigsen, Lauennau oder Hameln. Es eignet sich besonders für Familien, die Wert auf großzügige Räume und ein weitläufiges Grundstück legen. Die Möglichkeit, das zusätzliche Bauland zu nutzen, bietet weiteren Spielraum für individuelle Projekte oder eine spätere Erweiterung.**

**Interessenten haben die Möglichkeit, sich bei einer Besichtigung von dem Potential dieser Immobilie zu überzeugen. Nutzen Sie die Gelegenheit, diese Immobilie mit all ihren**

**Möglichkeiten und ihrem Charme zu entdecken.**

**Wir laden Sie herzlich ein, sich selbst ein Bild von diesem einzigartigen Objekt zu machen und stehen Ihnen für weitere Fragen oder zur Vereinbarung eines Besichtigungstermins gerne zur Verfügung.**

**Zum Zeitpunkt der Besichtigung liegt ein aktueller Energieausweis vor.**

**Bitte haben Sie ferner Verständnis, dass wir vor einer eventuellen Besichtigung die objektbezogene Finanzierungsbestätigung Ihrer Bank erhalten möchten.**

**Objektnummer: 25241012 - 31848 Bad Münder am Deister / Nienstedt – Nienstedt, Deister**

# Ausstattung und Details

**- sanierungsbedürftiges Einfamilienhaus mit interessanter Einliegerwohnung durch 87 m² Dachterrasse und Blick ins Grüne**
**- ein architektonisches “Kubushaus" mit klarer, würfelförmiger Gestaltung, die in den 60er Jahren beliebt war**
**- Architektenhaus mit besonderer Grundrissgestaltung und Fassadenoptik mit moderner Kunststoffverkleidung**
**- es sind zwei komplette Baugrundstücke, ein Bauplatz (1,253 m² mit BRW 60 Euro/m²) ist noch frei**
**- renovierte Flachdachabdichtung mit neuer Folie im Jahr 1992**
**- komplette Renovierung/Moderisierung notwendig von Decken, Fußböden, Innentüren, Bädern , Wänden, Heizung, teilweise Fenstern und Feuchtigkeit im Kellergeschoss**

**Objektnummer: 25241012 - 31848 Bad Münder am Deister / Nienstedt – Nienstedt, Deister**

# Alles zum Standort

**Besondere Lagevorteile:**
**- Direkt im Deister – Das ist ein wunderschönes Mittelgebirge mit dichten Wäldern, vielen Wanderwegen und einer tollen Naturkulisse. Perfekt für Naturliebhaber, Wanderer und Mountainbiker.**

**- Ruhige Wohnlage – Nienstedt ist ein beschaulicher Ortsteil von Bad Münder, geprägt von dörflichem Charme und viel Grün. Ideal, wenn man eine entspannte, naturnahe Umgebung sucht.**

**- Nähe zu Hannover – Mit dem Auto ist man in etwa 30–40 Minuten in Hannover, was die Lage auch für Pendler attraktiv macht.**

**- Gute Luft & Erholungswert – Die Region ist bekannt für ihre heilklimatische Luft, was sie besonders gesundheitsfördernd macht.**

**Besonderheiten in der Umgebung:**

**- Der Deister als Freizeitparadies – Zahlreiche Wanderwege, darunter der bekannte Kammweg, führen durch die Region. Auch für Radfahrer gibt es anspruchsvolle Strecken.**

**- Die Immobilien befindest sich direkt am Eingangsbereich des Naturschutzgebietes Walterbachtal, dieses wurde 1987 eingerichtet und zeichnet sich durch seine vielfältigen Lebensräume aus. Die Talniederung wird zu einem großen Anteil von artenreichen Weiden eingenommen, die einen wertvollen Lebensraum für zahlreiche Tier- und Pflanzenarten bilden. Von besonderer Bedeutung sind die in den angrenzenden Hangbereichen gelegenen Quellen und quelligen Bereiche mit ihrem reichen Vorkommen von Frühjahrsblühern. Das Bachtal ist Lebensraum für Amphibienpopulationen und dient als Brut-, Rast- und Nahrungsbiotop für zahlreiche Vogelarten.**

**- Für Wanderer bietet das Walterbachtal attraktive Routen. Ein Beispiel ist der etwa 17,8 Kilometer lange Wanderweg, der im Ortsteil Nienstedt der Stadt Bad Münder beginnt und durch das Naturschutzgebiet führt. Dieser Weg verläuft durch eine malerische Talniederung sowie die angrenzenden, mit Buchen- und Eichenwald bestandenen Hänge.**

**- Historische Fachwerkhäuser & ländlicher Charme – Nienstedt und die Umgebung sind geprägt von alten Fachwerkhäusern, was eine gemütliche Atmosphäre schafft.**

**- Wellness & Kurmöglichkeiten – Bad Münder selbst hat eine lange Tradition als Kurort mit Thermalquellen und Heilbädern.**

**- Kultur & Geschichte – Die Region hat einige spannende Sehenswürdigkeiten wie die Süntelbuche, das Kloster Barsinghausen oder das Besucherbergwerk Klosterstollen.**

**Fazit:**
**Eine tolle Gegend für Menschen, die die Nähe zur Natur und eine ruhige Wohnlage schätzen, aber dennoch eine gute Anbindung an Hannover wünschen. Besonders für Wanderfreunde, Ruhesuchende und Naturliebhaber ein echter Geheimtipp!**

**Verkehrsanbindung:**
**Öffentliche Verkehrsanbindung:**
**- Buslinie 18: Diese Linie verbindet Nienstedt mit dem Schulzentrum in Bad Münder. Die nächstgelegene Haltestelle ist “Nienstedt, Spielplatz”, etwa 5 Gehminuten von der Ludwig-Schlepper-Straße entfernt. Bitte beachten Sie, dass diese Linie hauptsächlich an Werktagen in den Morgenstunden verkehrt.**
**- Buslinie 10: Diese Linie fährt von Hameln über Bad Münder nach Nienstedt. Die Haltestelle “Nienstedt, Spielplatz” wird bedient, jedoch hauptsächlich samstags.**
**- Buslinie 562: Diese Linie verbindet Nienstedt mit dem Bahnhof Egestorf in Barsinghausen. Die Haltestelle “Nienstedt Forsthaus” befindet sich in der Nähe und bietet Verbindungen in den frühen Morgen- und Nachmittagsstunden an Werktagen.**

**Verbindungen nach Hannover:**
**- Für Fahrten nach Hannover empfiehlt es sich, zunächst nach Bad Münder zu gelangen. Vom Bahnhof Bad Münder bestehen regelmäßige Zugverbindungen nach Hannover.**
**- Sie haben beste Verbindung mit der S-Bahn vom Bahnhof Egestorf, der einfach mit dem Auto oder über die Buslinie 562 erreichbar ist.**

**Individualverkehr:**
**- Mit dem Auto ist Hannover über die Bundesstraße B217 in etwa 30–40 Minuten erreichbar, was die Lage auch für Pendler attraktiv macht.**

**Objektnummer: 25241012 - 31848 Bad Münder am Deister / Nienstedt – Nienstedt, Deister**

# Weitere Informationen

**Unser Service für Sie als Eigentümer: Wir bewerten gern kostenfrei Ihre Immobilie entsprechend dem aktuellen Marktwert, entwickeln eine Ihrem Objekt angepasste Verkaufsstrategie und stehen Ihnen bis zum erfolgreichen Verkauf zur Verfügung. VON POLL IMMOBILIEN steht als Maklerunternehmen mit seinen Mitarbeitern und Kollegen für die Werte Seriosität, Zuverlässigkeit und Diskretion.**

**Unser bundesweites und internationales Netzwerk ermöglicht es uns, Verkäufer bzw. Vermieter und Interessenten bestmöglich zusammenzuführen. Wir können Ihnen bereits in den ersten Gesprächen mitteilen, wie viele vorgemerkte Suchinteressenten wir haben. Kommen Sie einfach bei uns vorbei, rufen Sie uns an oder senden Sie uns eine E-Mail – wir freuen uns, Sie kennen zu lernen.**

**Wir weisen darauf hin, dass die von uns weitergegebenen Objektinformationen, Unterlagen, Pläne etc. vom Veräußerer 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.**

**Im Fall des Kaufs/Anmietung der Immobilie, hat der Käufer/Mieter die Provision an die von Poll Immobilien GmbH zu zahlen. Die Provision ist mit Wirksamwerden des Hauptvertrages fällig.**

**Objektnummer: 25241012 - 31848 Bad Münder am Deister / Nienstedt – Nienstedt, Deister**

# Ansprechpartner

**Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:**

**Stephan Krüger & Nicole Krüger**

**Baustraße 58 / Am Posthof, 31785 Hameln**
**Tel.: +49 5151 - 94 29 001**
**E-Mail: hameln@von-poll.com**

*Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH*

**www.von-poll.com**