

Lindhorst

# 1-2 Familienhaus mit Baugrundstück in zentraler Lage

Objektnummer: 26216003

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



**KAUFPREIS: 345.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 155 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 8 • GRUNDSTÜCK: 1.490 m<sup>2</sup>**

**Objektnummer: 26216003 - 31698 Lindhorst**

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

**Objektnummer: 26216003 - 31698 Lindhorst**

## Auf einen Blick

<b>Objektnummer</b>	<b>26216003</b>	<b>Kaufpreis</b>	<b>345.000 EUR</b>
<b>Wohnfläche</b>	<b>ca. 155 m<sup>2</sup></b>	<b>Haus</b>	<b>Einfamilienhaus</b>
<b>Dachform</b>	<b>Satteldach</b>	<b>Provision</b>	<b>Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises</b>
<b>Zimmer</b>	<b>8</b>	<b>Modernisierung / Sanierung</b>	<b>2010</b>
<b>Badezimmer</b>	<b>2</b>	<b>Bauweise</b>	<b>Massiv</b>
<b>Baujahr</b>	<b>1928</b>	<b>Ausstattung</b>	<b>Terrasse, Garten/ mitbenutzung, Einbauküche</b>
<b>Stellplatz</b>	<b>6 x Garage</b>		

Objektnummer: 26216003 - 31698 Lindhorst

## Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung	Energieausweis	VERBRAUCH
Wesentlicher Energieträger	Gas	Endenergieverbrauch	116.00 kWh/m²a
Energieausweis gültig bis	24.04.2036	Energie-Effizienzklasse	D
Befuerung	Gas	Baujahr laut Energieausweis	1928

Objektnummer: 26216003 - 31698 Lindhorst

## Die Immobilie



Objektnummer: 26216003 - 31698 Lindhorst

## Die Immobilie



Objektnummer: 26216003 - 31698 Lindhorst

## Die Immobilie



Objektnummer: 26216003 - 31698 Lindhorst

## Die Immobilie



Objektnummer: 26216003 - 31698 Lindhorst

## Die Immobilie



Objektnummer: 26216003 - 31698 Lindhorst

## Die Immobilie



Objektnummer: 26216003 - 31698 Lindhorst

## Die Immobilie



Objektnummer: 26216003 - 31698 Lindhorst

## Die Immobilie



Objektnummer: 26216003 - 31698 Lindhorst

## Die Immobilie



Objektnummer: 26216003 - 31698 Lindhorst

## Die Immobilie



Objektnummer: 26216003 - 31698 Lindhorst

## Die Immobilie

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



Eigentümern bieten wir eine kostenfreie und unverbindliche Marktpreiseinschätzung Ihrer Immobilie an.

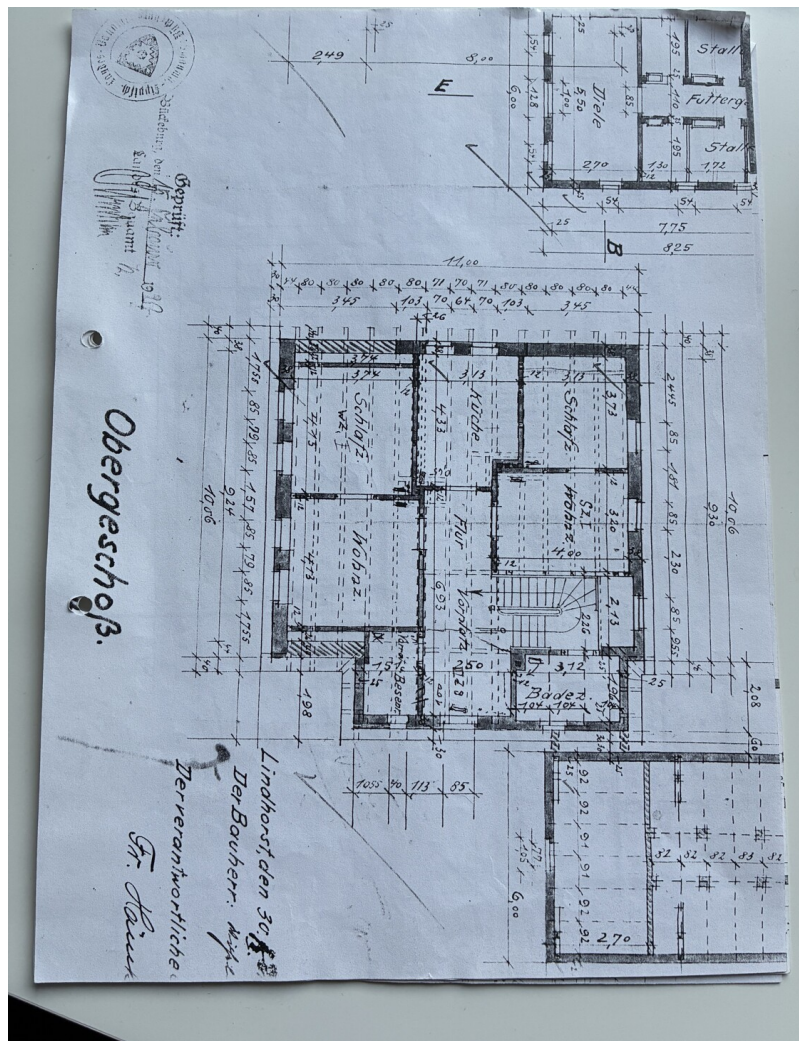
Kontaktieren Sie uns für eine persönliche Beratung:

T.: +49 (0)5722 - 28 10 377

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







Dieser Grundriss ist nicht maßstabsgetreu. Die Unterlagen wurden uns vom Auftraggeber zur Verfügung gestellt. Aus diesem Grund können wir nicht für die Richtigkeit der Angaben garantieren.

**Objektnummer: 26216003 - 31698 Lindhorst**

## Ein erster Eindruck

Dieses charmante Einfamilienhaus in Lindhorst verbindet den besonderen Charakter eines historischen Gebäudes mit vielseitigen Nutzungsmöglichkeiten und ist sowohl für Familien als auch für Kapitalanleger eine interessante Gelegenheit.

Das im Jahr 1928 errichtete Haus bietet eine Wohnfläche von ca. 155 m<sup>2</sup> und steht auf einem großzügigen Grundstück von ca. 1.490 m<sup>2</sup>. Die Immobilie ist in zwei separate Wohneinheiten aufgeteilt: eine Wohnung mit ca. 80 m<sup>2</sup> sowie eine weitere Einheit mit ca. 75 m<sup>2</sup>. Diese Aufteilung eröffnet flexible Nutzungsmöglichkeiten, sei es als Mehrgenerationenhaus, zur teilweisen Eigennutzung mit Vermietung oder als reine Kapitalanlage.

Im Jahr 1997 wurde die Immobilie umfassend kernsaniert. In diesem Zuge wurden unter anderem die Elektrik sowie die Wasserleitungen vollständig erneuert. Eine weitere Renovierung fand im Jahr 2010 statt, sodass sich das Haus heute in einem gepflegten Zustand präsentiert.

Schon beim Betreten des Grundstücks fällt der weitläufige Garten ins Auge. Er bietet viel Raum für Erholung, Freizeit und individuelle Gestaltungsideen. Ob als grüner Rückzugsort, als Spielfläche für Kinder oder zur eigenen gärtnerischen Entfaltung, hier sind viele Möglichkeiten denkbar. Ein vorhandener Brunnen ergänzt die Nutzungsmöglichkeiten des Gartens zusätzlich.

Ein besonderer Vorteil dieser Immobilie liegt in der Option, einen Teil des Grundstücks als Baugrundstück abzutrennen. Dadurch eröffnen sich zusätzliche Perspektiven sowohl für Eigennutzer als auch für Investoren.

Das Haus ist vollständig unterkellert und bietet somit reichlich Stauraum sowie praktische Nutzungsmöglichkeiten. Die Außenwände wurden mit Rockwool gedämmt, was sich positiv auf die Energieeffizienz auswirkt. Beheizt wird die Immobilie über eine Gasheizung.

Hervorzuheben sind zudem die insgesamt sechs Garagen. Fünf davon sind derzeit separat vermietet und erzielen monatliche Mieteinnahmen von ca. 200 Euro. Dadurch eignet sich die Immobilie auch hervorragend als Kapitalanlage. Gleichzeitig bieten die Garagen ausreichend Platz für Fahrzeuge, Hobbys oder als zusätzliche Lagerfläche.

Darüber hinaus verfügt das Haus über eine Ausbaureserve, wodurch weiteres Wohnpotenzial geschaffen werden kann. Die flexible Nutzung macht es möglich, die Immobilie sowohl klassisch als Einfamilienhaus zu nutzen als auch die beiden

**Wohneinheiten getrennt zu vermieten, Wohnen und Arbeiten miteinander zu verbinden  
oder einzelne Bereiche individuell zu nutzen.**

**Abgerundet wird dieses Angebot durch die ruhige und angenehme Wohnlage, die das Haus  
zu einem attraktiven Zuhause mit viel Potenzial macht.**

**Objektnummer: 26216003 - 31698 Lindhorst**

## **Ausstattung und Details**

- **Baujahr: 1928**
- **Wohnfläche ca. 155 m<sup>2</sup>**
- **Grundstücksfläche ca. 1490 m<sup>2</sup>**
- **2 separate Wohneinheiten: ca. 80 m<sup>2</sup> und ca. 75m<sup>2</sup>**
- **Kernsaniert 1997**
- **1997 Elektrik erneuert**
- **1997 Wasserleitung erneuert**
- **2010 Renoviert**
- **Gasheizung**
- **Ausbaureserve**
- **Gedämmte Außenwände**
- **Garagen**
- **5 Garagen separat (Mieteinnahmen: ca. 200 €)**
- **Brunnen**
- **Flexible Nutzungsmöglichkeiten**
- **Baugrundstück**
- **Abtrennung des Baugrundstücks möglich**
- **Ruhige und angenehme Wohnlage**
- **Voll unterkellert mit zusätzlichem Stauraum**
- **Sehr großer Garten mit vielfältigen Nutzungsmöglichkeiten**

**Objektnummer: 26216003 - 31698 Lindhorst**

## **Alles zum Standort**

Lindhorst besticht als charmante, ländliche Gemeinde mit rund 4.175 Einwohnern durch ihre ruhige und naturnahe Lebensqualität, die besonders Familien ein behagliches Zuhause bietet. Die überschaubare Größe und die stabile Gemeinschaft schaffen ein vertrauensvolles Umfeld, in dem Kinder sicher aufwachsen können. Trotz der ländlichen Prägung ist die Anbindung an umliegende Städte wie Hannover gewährleistet, was eine ausgewogene Balance zwischen naturnahem Wohnen und städtischer Infrastruktur ermöglicht.

Das Herzstück des Ortes offenbart sich in seiner familienfreundlichen Atmosphäre, die durch ein vielfältiges Angebot an Bildungseinrichtungen und Freizeitmöglichkeiten geprägt ist. Kindergärten und Schulen sind in wenigen Gehminuten erreichbar: So liegt der Kindergarten Lindhorst nur etwa vier Minuten zu Fuß entfernt, während die Magister-Nothold-Schule mit Grund- und Oberschulangeboten in rund fünf bis sechs Minuten bequem erreichbar ist. Diese Nähe garantiert kurze Wege im Alltag und eine unkomplizierte Organisation des Familienlebens. Die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr ist durch den Bahnhof Lindhorst, nur etwa vier Minuten zu Fuß entfernt, sowie mehrere nahegelegene Bushaltestellen gegeben, was Pendeln und Ausflüge erleichtert.

Für das Wohlbefinden der ganzen Familie sorgen zahlreiche Gesundheitsdienstleister in unmittelbarer Nähe: Zahnärztinnen und Ärzte sind in nur ein bis drei Gehminuten erreichbar, ebenso wie Apotheken, die eine verlässliche medizinische Versorgung sicherstellen. Einkaufsmöglichkeiten wie Aldi Nord, Edeka und kleine Märkte befinden sich ebenfalls in fußläufiger Entfernung von etwa fünf Minuten, was den täglichen Bedarf mühelos abdeckt. Freizeit und Erholung finden Familien in den nahegelegenen Parks und Spielplätzen, die in nur wenigen Minuten zu Fuß erreichbar sind und Raum für Bewegung und gemeinsames Spielen bieten. Sportliche Aktivitäten werden durch Einrichtungen wie die Turnhalle und die Kreissporthalle unterstützt, die ebenfalls in wenigen Gehminuten erreichbar sind.

Die gastronomische Vielfalt mit gemütlichen Cafés und Restaurants, darunter das „Classico“ und „Il Porto“ in unmittelbarer Nähe, lädt zu entspannten Familienausflügen ein und bereichert das Gemeinschaftsleben. Die ruhige und sichere Umgebung von Lindhorst, kombiniert mit der Nähe zu wichtigen Bildungs- und Gesundheitseinrichtungen sowie einer guten Verkehrsanbindung, macht diesen Standort zu einem idealen Lebensmittelpunkt für Familien, die Wert auf Geborgenheit, kurze Wege und eine harmonische Gemeinschaft legen. Hier findet Ihre Familie nicht nur ein Zuhause, sondern einen Ort, an dem Kinder sorglos aufwachsen und gemeinsam mit ihren Eltern eine lebenswerte Zukunft gestalten können.

**Objektnummer: 26216003 - 31698 Lindhorst**

## 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: 26216003 - 31698 Lindhorst**

## **Ansprechpartner**

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

**Hussein Safwan**

---

**Lange Straße 4, 31675 Bückeburg**

**Tel.: +49 5722 - 28 10 377**

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

*Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH*

---

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