

Deensen

Großzügiger Resthof mit Scheune und historischem Dielenbereich in Deensen

Objektnummer: 25232012



KAUFPREIS: 85.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 180 m² • ZIMMER: 8 • GRUNDSTÜCK: 2.094 m²

Objektnummer: 25232012 - 37627 Deensen

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

Objektnummer: 25232012 - 37627 Deensen

Auf einen Blick

Objektnummer	25232012
Wohnfläche	ca. 180 m²
Dachform	Satteldach
Zimmer	8
Schlafzimmer	4
Badezimmer	2
Baujahr	1821
Stellplatz	5 x Freiplatz, 2 x Andere

Kaufpreis	85.000 EUR
Haus	Resthof
Modernisierung / Sanierung	2025
Nutzfläche	ca. 100 m²
Ausstattung	Gäste-WC, Garten/ mitbenutzung

Objektnummer: 25232012 - 37627 Deensen

Auf einen Blick: Energiedaten

Wesentlicher Energieträger	Holz	Energieausweis	BEDARF
Energieausweis gültig bis	06.05.2035	Endenergiebedarf	415.00 kWh/m²a
Befuerung	Blockheizkraftwerk	Energie-Effizienzklasse	H
		Baujahr laut Energieausweis	1989

Objektnummer: 25232012 - 37627 Deensen

Die Immobilie



Objektnummer: 25232012 - 37627 Deensen

Die Immobilie



Objektnummer: 25232012 - 37627 Deensen

Die Immobilie



Objektnummer: 25232012 - 37627 Deensen

Die Immobilie



Objektnummer: 25232012 - 37627 Deensen

Die Immobilie



Objektnummer: 25232012 - 37627 Deensen

Die Immobilie



Objektnummer: 25232012 - 37627 Deensen

Die Immobilie



FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



Jens Lorenz
Geschäftsstelleninhaber Holzminden

Gerne informieren wir Sie persönlich über weitere Details zur Immobilie.
Vereinbaren Sie einen Besichtigungstermin mit uns:

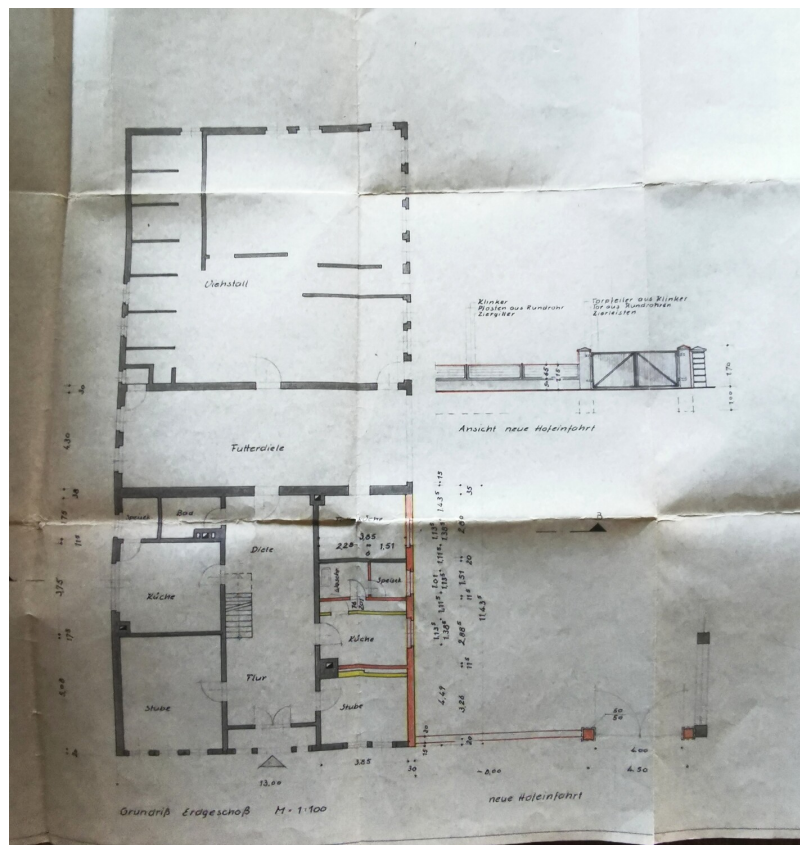
05531 - 70 63 01 0

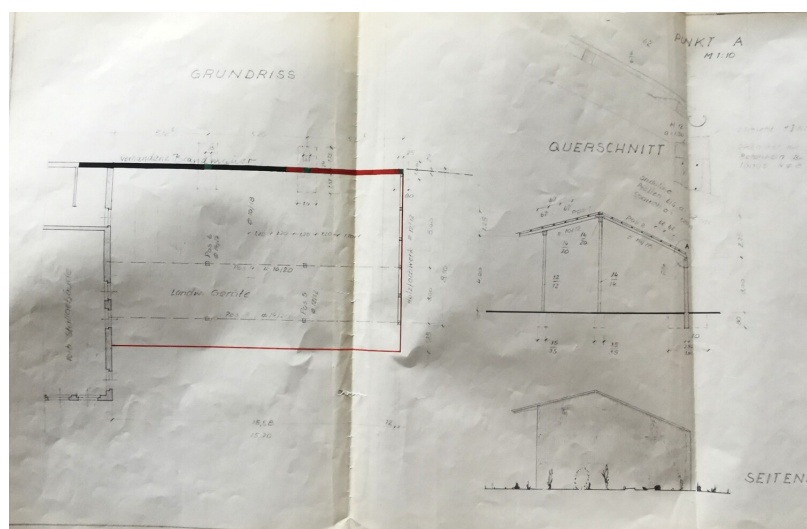
Wir freuen uns, von Ihnen zu hören.

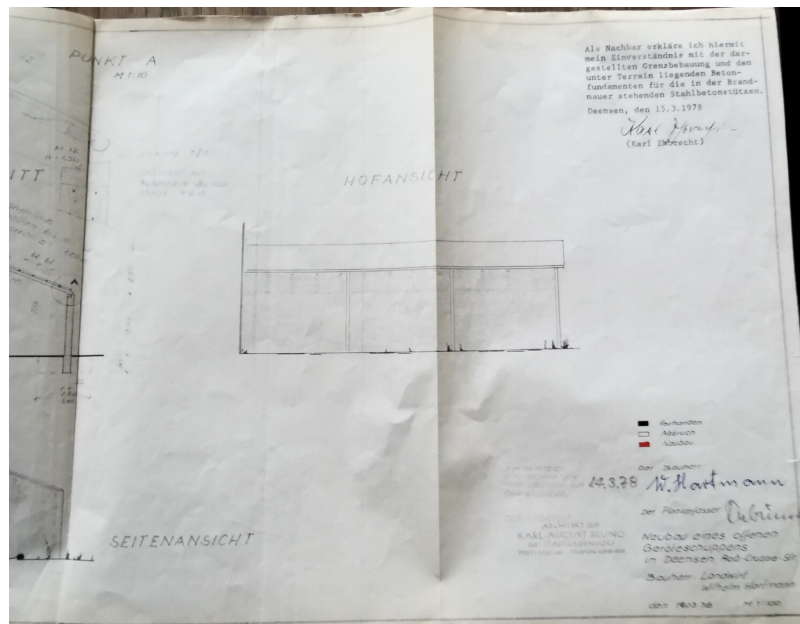
www.von-poll.com

Objektnummer: 25232012 - 37627 Deensen

Grundrisse







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: 25232012 - 37627 Deensen

Ein erster Eindruck

Dieses großzügige Resthofanwesen aus dem Jahr 1821 präsentiert sich mit einer Wohnfläche von ca. 180 m² auf einem beeindruckenden Grundstück von etwa 2.094 m². Mit insgesamt 8 Zimmern – darunter 4 Schlafzimmer und 2 Badezimmer – bietet das Objekt vielfältige Nutzungsmöglichkeiten für Familien oder Interessenten mit Bedarf an geräumigen Arbeits- und Lebensbereichen. Die durchdachte Raumaufteilung ermöglicht individuelle Gestaltung, ganz nach eigenen Vorstellungen.

Das Haus befindet sich in einem sanierungsbedürftigen Zustand, wodurch künftige Eigentümer die Chance erhalten, eigene Ideen bei der Modernisierung umzusetzen. Die letzte Modernisierung ist für 2025 vorgesehen. Hierzu zählt insbesondere die Erneuerung des Heizungsspeichers. Die aktuelle Heizungsanlage (Blockheizkraftwerk) wurde 1989 installiert und trägt dazu bei, die Immobilie mit Wärme zu versorgen. Die Dacheindeckung wurde zuletzt 1968 vorgenommen, die teilweise vorhandenen Isolierfenster stammen aus dem Jahr 1987 und bestehen überwiegend aus Kunststoff. Einzelöfen sorgen in den Wohnräumen zusätzlich für behagliche Wärme an kalten Tagen.

Der große Dielenbereich empfängt Bewohner und Gäste und bietet ausreichend Platz für Garderobe sowie einen einladenden Empfangsbereich. Der offene Grundriss erleichtert das Einrichten – von der gemütlichen Sitzecke bis zum klassischen Essbereich lassen sich hier individuelle Akzente setzen. Die schlicht gehaltene Ausstattung erlaubt viel kreativen Freiraum bei der künftigen Gestaltung.

Zu den besonderen Vorzügen gehört die im Jahr 1930 errichtete Scheune, die mit ihrer beachtlichen Größe zahlreiche Möglichkeiten eröffnet, beispielsweise für Hobby, Werkstatt oder Lager. Die angrenzenden Stallungen eignen sich für Tierhaltung oder als Lagerfläche. Der großzügige Außenbereich gibt Raum für naturnahe Freizeitgestaltung, Gartenliebhaber oder private Rückzugsmöglichkeiten im Grünen.

Die Immobilie liegt in ländlicher Umgebung, abseits vom städtischen Trubel. Einrichtungen des täglichen Bedarfs liegen in gut erreichbarer Nähe. Der Standort bietet durch die umliegende Natur ein angenehmes Wohnambiente und eignet sich für Menschen, die Wert auf Ruhe und Großzügigkeit legen.

Die Kombination aus historischem Resthof, weitläufigem Grundstück und Ausbaupotenzial macht dieses Haus zu einer außergewöhnlichen Möglichkeit, individuelle Wohnvorstellungen zu realisieren. Ob als Mehrgenerationenhaus oder zur

Verwirklichung eigener Projekte – das Objekt besticht durch seine Vielfältigkeit und den besonderen Charme des Landhauslebens.

Nutzen Sie diese seltene Gelegenheit, ein großzügiges Anwesen nach Ihren eigenen Wünschen zu gestalten. Gerne stehen wir Ihnen für weitere Informationen sowie zur Vereinbarung einer Besichtigung zur Verfügung.

Wichtig!

Vor einer Besichtigung benötigen wir eine Finanzierungsbestätigung oder Eigenkapitalnachweis.

Ansonsten finden keine Besichtigungen statt.

Objektnummer: 25232012 - 37627 Deensen

Ausstattung und Details

große Scheune
Stallungen von 1930
Einzelöfen vorhanden
teilweise Kunststofffenster
Großer Dielenbereich

Objektnummer: 25232012 - 37627 Deensen

Alles zum Standort

Deensen liegt im Weserbergland, nördlich von Uslar und südlich von Northeim, in Niedersachsen. Holzminden liegt ca. 15 km westlich von Deensen, je nach gewählter Route. Die Region zeichnet sich durch sanftes Hügelland, Wälder und Flusslandschaften (Weser in der Nähe) aus.

Infrastruktur vor Ort:

Versorgung: Typisch kleinstädtisch mit Supermärkten, Bäcker, Metzgerei und weiteren Geschäften des täglichen Bedarfs in näherer Umgebung.

Bildung: Grundschule bzw. Kindergarten vor Ort; weiterführende Schulen in benachbarten Städten (Uslar, Northeim, Holzminden).

Gesundheitsversorgung: Allgemeinärzte in der Gemeinde; größere Kliniken in Northeim oder Göttingen.

Mobilität: Lokale Busverbindungen innerhalb des Weserberglandes; Bahnverbindungen in Stadtoldendorf/Uslar/Northeim mit Weiterführung nach Hannover, Göttingen, Kassel. Autoanschluss über regionale Straßen; Nähe zur B3/B241 je nach Route.

Sport:

Fußball, Leichtathletik, Tennis, Schützenverein und weitere örtliche Vereine sind üblich in niedersächsischen Kleinstädten.

Naturnahe Lage bietet gute Voraussetzungen für Outdoor-Sportarten: Walking, Joggen, Mountainbiking, Wandern rund um das Weserbergland.

Sportstätten: Kleinere Sporthallen bzw. Mehrzweckanlagen in der Gemeinde; ggf.

Sportplätze des Fußballvereins, Tennisplätze in der Umgebung.

Freizeit

Natur & Erholung:

Wälder, Felder und die Weserregion laden zu Spaziergängen, Wanderungen und Radtouren ein.

Kultur: Vereine, Dorfgemeinschaften und lokale Veranstaltungen, saisonale Feste und Vereinsleben.

Freizeitmöglichkeiten in der Umgebung: Tagesausflüge nach Holzminden (ca. 15 Autominuten), Uslar, Northeim oder Göttingen mit weiteren kulturellen Angeboten, Museen, Veranstaltungen und Einkaufsmöglichkeiten.

Naherholung: Weserflussnähe bietet Boot- und Wassersportmöglichkeiten in passenden Abschnitten; Radwege im Weserbergland-Netz.

Objektnummer: 25232012 - 37627 Deensen

Weitere Informationen

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.
Dieser ist gültig bis 6.5.2035.
Endenergiebedarf beträgt 415.00 kwh/(m²*a).
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Holz.
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1989.
Die Energieeffizienzklasse ist H.

GELDWÄSCHE: Als Immobilienmaklerunternehmen ist die von Poll Immobilien GmbH nach § 2 Abs. 1 Nr. 14 und § 11 Abs. 1, 2 Geldwäschegesetz (GwG) dazu verpflichtet, bei der Begründung einer Geschäftsbeziehung die Identität des Vertragspartners festzustellen und zu überprüfen, bzw. sobald ein ernsthaftes Interesse an der Durchführung des Immobilienkaufvertrages besteht. Hierzu ist es erforderlich, dass wir nach § 11 Abs. 4 GwG die relevanten Daten Ihres Personalausweises festhalten (wenn Sie als natürliche Person handeln) – beispielsweise mittels einer Kopie. Bei einer juristischen Person benötigen wir eine Kopie des Handelsregistrauszugs, aus welchem der wirtschaftlich Berechtigte hervorgeht. Das Geldwäschegesetz sieht vor, dass der Makler die Kopien bzw. Unterlagen fünf Jahre aufbewahren muss. Als unser Vertragspartner haben Sie auch eine Mitwirkungspflicht nach § 11 Abs. 6 GwG.

HAFTUNG: Wir weisen darauf hin, dass die von uns weitergegebenen Objektinformationen, Unterlagen, Pläne etc. vom Verkäufer 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. Alle Immobilienangebote sind freibleibend und vorbehaltlich Irrtümer, Zwischenverkauf- und Vermietung oder sonstiger Zwischenverwertung.

UNSER SERVICE FÜR SIE ALS EIGENTÜMER:

Planen Sie den Verkauf oder die Vermietung Ihrer Immobilie, so ist es für Sie wichtig, deren Marktwert zu kennen. Lassen Sie kostenfrei und unverbindlich den aktuellen Wert Ihrer Immobilie professionell durch einen unserer Immobilienspezialisten einschätzen. Unser bundesweites und internationales Netzwerk ermöglicht es uns, Verkäufer bzw. Vermieter und Interessenten bestmöglich zusammenzuführen.

Objektnummer: 25232012 - 37627 Deensen

Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Jens Lorenz

Dürrestraße 1, 37603 Holzminden

Tel.: +49 5531 - 70 63 01 0

E-Mail: holzminden@von-poll.com

Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com