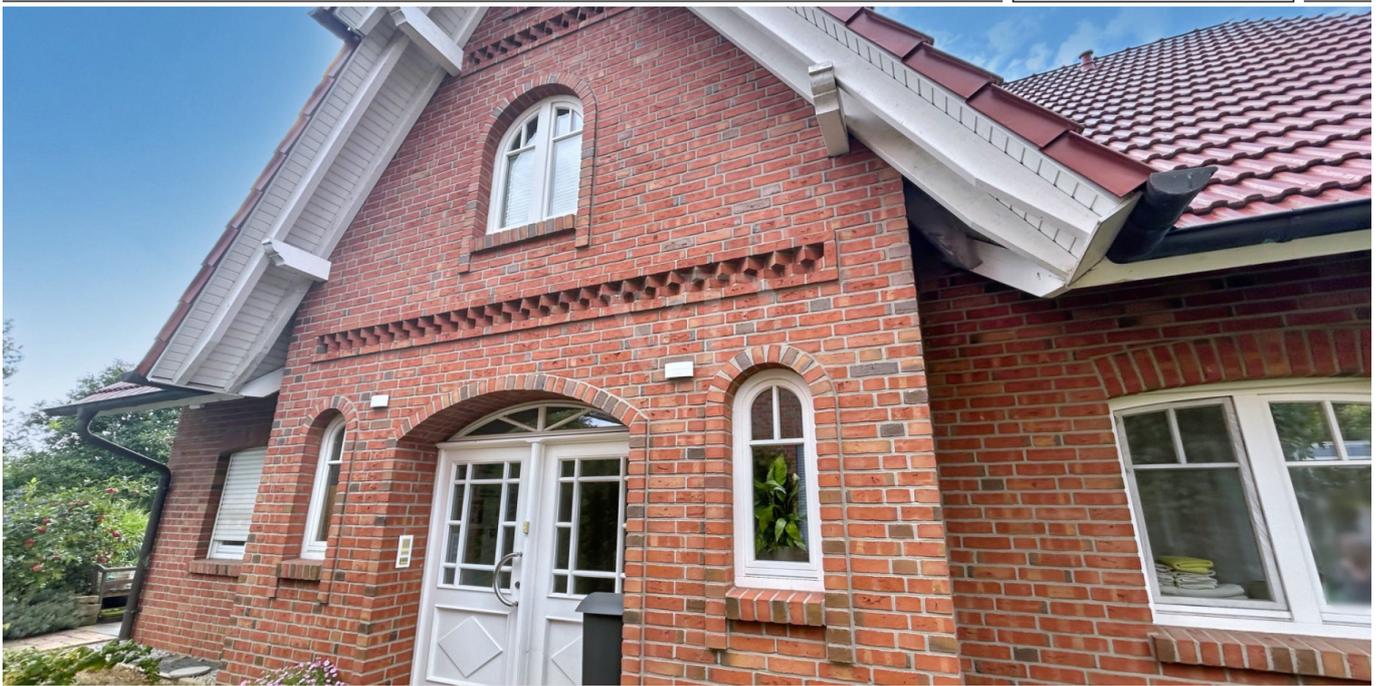


Hessisch Oldendorf – Fischbeck, Weser

# Schönes Friesenhaus mit Garten in Fischbeck zur Miete

Objektnummer: 25241031



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

MIETPREIS: 1.700 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 161,7 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 4 • GRUNDSTÜCK: 568 m<sup>2</sup>

Objektnummer: 25241031 - 31840 Hessisch Oldendorf – Fischbeck, Weser

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

Objektnummer: 25241031 - 31840 Hessisch Oldendorf – Fischbeck, Weser

## Auf einen Blick

Objektnummer	25241031	Mietpreis	1.700 EUR
Wohnfläche	ca. 161,7 m <sup>2</sup>	Nebenkosten	110 EUR
Dachform	Satteldach	Haus	Einfamilienhaus
Zimmer	4	Modernisierung / Sanierung	2024
Schlafzimmer	2	Bauweise	Massiv
Badezimmer	2	Nutzfläche	ca. 111 m <sup>2</sup>
Baujahr	2000	Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Garten/-mitbenutzung, Einbauküche, Balkon
Stellplatz	2 x Freiplatz, 1 x Garage		

Objektnummer: 25241031 - 31840 Hessisch Oldendorf – Fischbeck, Weser

## Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Fussbodenheizung	Energieinformationen	VERBRAUCH
Wesentlicher Energieträger	Erdgas leicht	Endenergieverbrauch	139.90 kWh/m <sup>2</sup> a
Energieausweis gültig bis	12.04.2032	Energie-Effizienzklasse	E
Befuerung	Gas	Baujahr laut Energieausweis	2000

Objektnummer: 25241031 - 31840 Hessisch Oldendorf – Fischbeck, Weser

## Die Immobilie



Objektnummer: 25241031 - 31840 Hessisch Oldendorf – Fischbeck, Weser

## Die Immobilie



Objektnummer: 25241031 - 31840 Hessisch Oldendorf – Fischbeck, Weser

## Die Immobilie



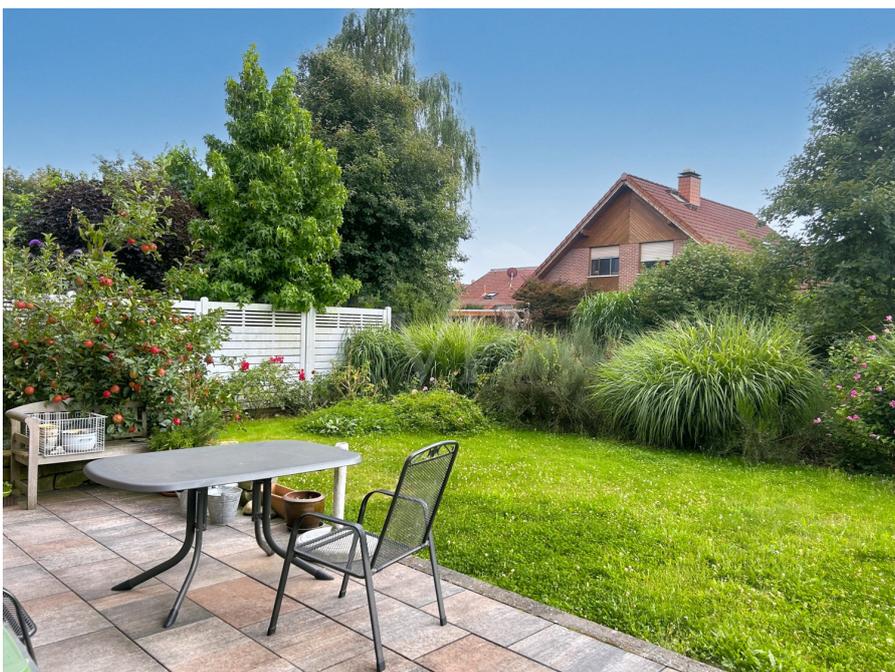
Objektnummer: 25241031 - 31840 Hessisch Oldendorf – Fischbeck, Weser

## Die Immobilie



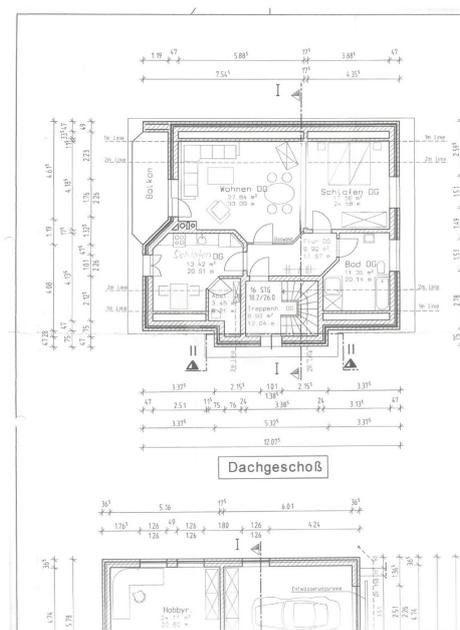
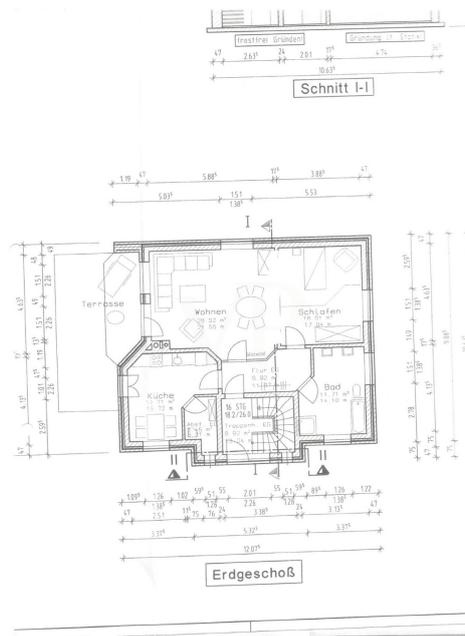
Objektnummer: 25241031 - 31840 Hessisch Oldendorf – Fischbeck, Weser

## Die Immobilie



Objektnummer: 25241031 - 31840 Hessisch Oldendorf – Fischbeck, Weser

# Die Immobilie





**Objektnummer: 25241031 - 31840 Hessisch Oldendorf – Fischbeck, Weser**

## Ein erster Eindruck

Dieses ansprechend gepflegte Einfamilienhaus aus dem Jahr 2000 steht auf einem ca. 568 m<sup>2</sup> großen Grundstück in ruhiger Wohnlage und verbindet Großzügigkeit mit zeitgemäßem Wohnkomfort. Mit einer Wohnfläche von ca. 172,05 m<sup>2</sup> und einer durchdachten Raumaufteilung eignet es sich optimal für Paare oder kleine Familien, die Wert auf ein angenehmes und funktionales Zuhause legen.

Bereits beim Betreten des Hauses erwartet Sie ein einladender Flur, der ausreichend Platz für eine Garderobe und Stauraum bietet. Im Erdgeschoss erstreckt sich der offene Wohn- und Essbereich, der durch die großflächigen, weißen Holzfenster mit Doppelverglasung lichtdurchflutet wird. Von hier aus gelangen Sie direkt auf die sonnige Terrasse mit anschließendem Garten, der sich ideal für gemütliche Stunden im Freien eignet. Die gepflegte Außenanlage unterstreicht den Gesamteindruck des Grundstücks.

Der Wohn- und Essbereich im Erdgeschoss zeichnet sich zudem durch neu abgeschliffenes Parkett aus dem Jahr 2022 aus und ist durch ein schönes Glaselement mit Glastür abgetrennt, wodurch er dennoch offen und transparent wirkt.

Die moderne Einbauküche verbindet Funktionalität mit einem zeitlosen Design. Hier finden alle Kochutensilien ihren Platz und die Arbeitsfläche bietet ausreichend Raum zur Zubereitung Ihrer Lieblingsgerichte.

Das Badezimmer im Erdgeschoss ist mit einer Badewanne und einer Dusche und einem Doppelwaschbecken ausgestattet. Diese Kombination bietet sowohl die Möglichkeit für ein entspanntes Bad als auch für eine schnelle Erfrischung. Terracottafliesen und ein durchdachter Grundriss sorgen für eine funktionale und gut nutzbare Raumgestaltung. Für zusätzlichen Komfort sorgt die Fußbodenheizung.

Im Obergeschoss erwarten Sie zwei geräumige Schlafzimmer, die sich flexibel nutzen lassen. Ein weiteres Highlight ist der vom Wohnzimmer aus zugängliche Balkon, der einen angenehmen Rückzugsort im Freien bietet. Das großzügige Badezimmer im Obergeschoss ist mit einem Waschbecken, einer Dusche, einer Badewanne und einer Fußbodenheizung ausgestattet.

Das Haus ist vollständig unterkellert. Neben praktischen Abstellflächen befindet sich im Untergeschoss ein wohnlich gestalteter Bereich mit Büro und separater Toilette, der vielfältige Nutzungsmöglichkeiten bietet.

Die Immobilie ist technisch und energetisch auf einem guten Stand: Im Jahr 2024 wurde die Solaranlage instandgesetzt und eine neue Gas-Zentralheizung installiert, die für wohlige Wärme sorgt. Auch für Sicherheit und Komfort wurde vorgesorgt: Außenjalousien bieten Sichtschutz, während die im Jahr 2022 frisch gestrichene Haustür einladend wirkt. Die zeitgemäße Ausstattung macht das tägliche Leben angenehm.

Für Fahrzeuge stehen eine Tiefgarage und zwei weitere Stellplätze vor dem Haus zur Verfügung.

Das Einfamilienhaus überzeugt durch seine charakteristischen Friesenhausstil mit guter Bausubstanz.

Zurzeit ist die Immobilie vermietet und wird noch bewohnt. Daher haben Sie bitte Verständnis, dass wir momentan noch keine Innenfotos zur Verfügung stellen können um die Privatsphäre zu schützen.

Von den Mietinteressenten hätten wir gerne die üblichen Unterlagen (Personalausweiskopie, letzte 3 Gehaltsabrechnungen, Schufa- und Mieterselbstauskunft) zum Besichtigungstermin.

Objektnummer: 25241031 - 31840 Hessisch Oldendorf – Fischbeck, Weser

## Ausstattung und Details

- Außenjalousien
- Frieseneingangstür
- Friesenfenster
- Doppelverglasung
- weiße Holzfenster
- Holzfensterbänke
- Parkett in den Wohnbereichen
- Terracottafliesen in den Bädern
- Einbauküche und Speisekammer
- Balkon
- Terrasse mit Zugang zum Garten
- Tiefgarage
- 2 Stellplätze
- Fußbodenheizung in den Bädern
- Gasheizung
- zweiter Waschmaschinenanschluss
- zwei Bäder mit Dusche und Badewanne
- zwei Schränke und ein Schuhschrank
- Glaselement und Glastür zur Abtrennung im Wohnbereich
- Kellerdecke 2,42 m
- Im Keller ein Schlafraum mit angrenzendem Toilettenraum

Objektnummer: 25241031 - 31840 Hessisch Oldendorf – Fischbeck, Weser

## Alles zum Standort

Fischbeck ist ein Stadtteil von Hess. Oldendorf und liegt bei der Mündung des Nührenbachs in die Weser. Die Stadt Hameln ist ca 6 Kilometer entfernt und durch die Schnellstraße zügig erreichbar. Sie bietet Einkaufsmöglichkeiten und Restaurants in einem historischem Stadtkern.

Auch Grund- und weiterführende Schulen sind in Hameln gut und schnell zu erreichen. Fischbeck hat 2 Kindergärten und eine Grundschule. Ärzte und eine Apotheke sind im nahen Stadtkern. Der Reiterhof am Stift Fischbeck ist beliebt und bekannt. Von dort aus kann man wunderschön ausreiten und in der Weihnachtszeit findet dort der Weihnachtszauber- ein kleiner Weihnachtsmarkt in der Fischbecker Scheune statt. Im Sommer kann man von etliche Ausflüge gestalten und Fahrradwege parallel zur Weser sorgen für Abwechslung.

**Objektnummer: 25241031 - 31840 Hessisch Oldendorf – Fischbeck, Weser**

## Weitere Informationen

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 12.4.2032.

Endenergieverbrauch beträgt 139.90 kWh/(m<sup>2</sup>\*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Erdgas leicht.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2000.

Die Energieeffizienzklasse ist E.

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 der Anmietung der Immobilie, hat der Mieter keine Provision an die von Poll Immobilien GmbH zu zahlen. Die Provision ist mit Wirksamwerden des Mietvertrages für den Vermieter fällig.

Objektnummer: 25241031 - 31840 Hessisch Oldendorf – Fischbeck, Weser

## 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](mailto:hameln@von-poll.com)

*Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH*

---

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