Hessisch Oldendorf / Fischbeck (Weser)

# Generationsübergreifendes Wohn- und Geschäftshaus – Raum für Gemeinschaft und Ideen

***Objektnummer: 25241035***

**KAUFPREIS:** 289.000 EUR • **WOHNFLÄCHE:** ca. 220,8 m² • **ZIMMER:** 10 • **GRUNDSTÜCK:** 432 m²

**Objektnummer: 25241035 - 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: 25241035 - 31840 Hessisch Oldendorf / Fischbeck (Weser)**

# Auf einen Blick

| | |
|---|---|
| Objektnummer | 25241035 |
| Wohnfläche | ca. 220,8 m² |
| Zimmer | 10 |
| Schlafzimmer | 6 |
| Badezimmer | 2 |
| Baujahr | 1906 |
| Stellplatz | 1 x Carport |

| | |
|---|---|
| Kaufpreis | 289.000 EUR |
| Provision | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Bauweise | Massiv |
| Nutzfläche | ca. 221 m² |
| Ausstattung | Terrasse, Gäste-WC, Einbauküche, Balkon |

**Objektnummer: 25241035 - 31840 Hessisch Oldendorf / Fischbeck (Weser)**

# Auf einen Blick: Energiedaten

| | |
|---|---|
| Heizungsart | Zentralheizung |
| Wesentlicher Energieträger | Öl |
| Energieausweis gültig bis | 02.09.2034 |
| Befeuerung | Öl |

| | |
|---|---|
| Energieinformationen | BEDARF |
| Endenergiebedarf | 370.60 kWh/m²a |
| Energie-Effizienzklasse | H |
| Baujahr laut Energieausweis | 1971 |

**Objektnummer: 25241035 - 31840 Hessisch Oldendorf / Fischbeck (Weser)**

# Die Immobilie

**Objektnummer: 25241035 - 31840 Hessisch Oldendorf / Fischbeck (Weser)**

# Die Immobilie

**Objektnummer: 25241035 - 31840 Hessisch Oldendorf / Fischbeck (Weser)**

# Die Immobilie

**Objektnummer: 25241035 - 31840 Hessisch Oldendorf / Fischbeck (Weser)**

# Die Immobilie

**Objektnummer: 25241035 - 31840 Hessisch Oldendorf / Fischbeck (Weser)**

# Die Immobilie

**Objektnummer: 25241035 - 31840 Hessisch Oldendorf / Fischbeck (Weser)**

# Die Immobilie

**Objektnummer: 25241035 - 31840 Hessisch Oldendorf / Fischbeck (Weser)**

# Die Immobilie

**Objektnummer: 25241035 - 31840 Hessisch Oldendorf / Fischbeck (Weser)**

# Die Immobilie

**Objektnummer: 25241035 - 31840 Hessisch Oldendorf / Fischbeck (Weser)**

# Die Immobilie

**Objektnummer: 25241035 - 31840 Hessisch Oldendorf / Fischbeck (Weser)**

# Die Immobilie

**Objektnummer: 25241035 - 31840 Hessisch Oldendorf / Fischbeck (Weser)**

# Die Immobilie

**Objektnummer: 25241035 - 31840 Hessisch Oldendorf / Fischbeck (Weser)**

# Die Immobilie

**Objektnummer: 25241035 - 31840 Hessisch Oldendorf / Fischbeck (Weser)**

# Die Immobilie

**Objektnummer: 25241035 - 31840 Hessisch Oldendorf / Fischbeck (Weser)**

# Die Immobilie

**Objektnummer: 25241035 - 31840 Hessisch Oldendorf / Fischbeck (Weser)**

# Ein erster Eindruck

Modernes Wohn- und Geschäftshaus im Herzen von Fischbeck – Flexibles Mehrgenerationenhaus mit zahlreichen Nutzungsmöglichkeiten

Dieses gepflegte Wohn- und Geschäftshaus, erbaut im Jahr 1906, bietet auf ca. 220,8 m² Wohnfläche und einer Grundstücksfläche von rund 432 m² vielseitige Möglichkeiten zur Nutzung. Zentral in Fischbeck, dem beliebtesten Ortsteil von Hessisch Oldendorf, gelegen, überzeugt das Objekt durch seine großzügige Raumaufteilung, zahlreiche Zimmer sowie eine strukturierte Kombination aus Wohnen und Arbeiten. Ideal geeignet für Großfamilien, Mehrgenerationenhaushalte oder auch für die Verbindung von Wohnen und Kleingewerbe.

Das Haus verteilt sich auf insgesamt 10 Zimmer, davon 6 Schlafzimmer und 2 Badezimmer. Die Raumkonzeption ermöglicht die Nutzung als Mehrgenerationenhaus, wobei sich auf jeder Etage jeweils eine Wohneinheit mit eigener Küchenzeile befindet. Es besteht keine strikte Trennung der Einheiten – vielmehr können die Räumlichkeiten offen gestaltet und flexibel genutzt werden. Sie bietet sich daher besonders für Familien oder Gemeinschaften an, in denen ein enger Kontakt gewünscht ist.

Die Ausstattung ist einfach, jedoch gepflegt. Die Beheizung erfolgt über eine Zentralheizung, wodurch ein angenehmes Raumklima gewährleistet wird. Zwei Küchenzeilen ermöglichen ein unkompliziertes Zusammenleben verschiedener Generationen oder auch eine Unterteilung in private und geschäftliche Bereiche. Regelmäßige Renovierungsmaßnahmen wurden durchgeführt, sodass die Immobilie in einem gepflegten Zustand ist. Gleichzeitig haben die zukünftigen Eigentümer die Möglichkeit, nach eigenen Vorstellungen zu renovieren oder zu modernisieren – dies ist jedoch nicht zwingend erforderlich.

Der Gewerbeteil des Hauses eröffnet vielseitige Nutzungsoptionen: Ob als Einzelhandelsfläche, Kurier- oder Lagerraum, Steuerberatungs- oder Versicherungsbüro, Nagelstudio oder Kosmetikinstitut – der Grundriss lässt unterschiedliche Gestaltungsvarianten zu.
Auch Anbauten und Erweiterungen aus verschiedenen Baujahren ermöglichen eine flexible räumliche Organisation und schaffen weitere Nutzflächen.

Ein weiterer Pluspunkt ist die kleine Sonnenterrasse, die besonders in den Sommermonaten Platz für Entspannung oder gesellige Stunden im Freien bietet. Der

Gartenanteil ist gering, sodass ein geringer Pflegeaufwand entsteht und mehr Zeit für andere Aktivitäten bleibt.

Die zentrale Lage in Fischbeck bietet eine gute Anbindung an die umliegende Infrastruktur von Hessisch Oldendorf mit Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, Ärzten und Freizeitaktivitäten.

Dieses Wohn- und Geschäftshaus vereint viel Platz, zahlreiche Räume und großzügige Lagerflächen mit einer optimalen Lage. Ob als Zuhause für mehrere Generationen, geräumiger Wohnraum für Großfamilien oder vielseitiger Arbeitsort – hier finden Sie die passende Grundlage für Ihr Lebens- und Arbeitskonzept.

Überzeugen Sie sich selbst bei einer Besichtigung von den vielfältigen Möglichkeiten, die Ihnen dieses Objekt bietet. Wir freuen uns auf Ihre Anfrage!

Wir weisen ausdrücklich darauf hin, daß die Eigentümer*innen keine persönlichen Anfragen möchten und somit bitten wir, die Privatsphäre zu akzeptieren.

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

**Objektnummer: 25241035 - 31840 Hessisch Oldendorf / Fischbeck (Weser)**

# Ausstattung und Details

- zentral in Fischbeck einem Ortsteil von Hessisch Oldendorf gelegen
- Mehrgenerationenhaus
- Großfamilien
- zwei Wohneinheiten möglich, je Etage eine Wohneinheit, jedoch "offen", man muss sich kennen
- kein klar abgetrenntes Zweifamilienhaus (wäre realisierbar durch eine Außentreppe über den kleinen Balkon)
- möglicher Gewerbeteil, Einzelhandelsfläche, Kleingewerbe oder Lagerraum
- Steuerberatungs- oder Versicherungsbüro, Nagelstudio, Kosmetikinstitut o.ä.
- Anbauten/Erweiterungen aus verschiedenen Baujahren
- regelmäßige Renovierungsmaßnahmen
- es können Renovier-/Modernisierungsmaßnahmen vorgenommen werden, muss jedoch nicht zwingend
- viel Platz, viele Räume, viel Lagerfläche
- zwei Küchenzeilen im Objekt
- Sonnenterrasse
- kleiner Garten

**Objektnummer: 25241035 - 31840 Hessisch Oldendorf / Fischbeck (Weser)**

# Alles zum Standort

Der Ort liegt direkt an der Mündung des Nährenbachs in die Weser und besticht durch seine naturnahe Lage. Die Kreisstadt Hameln ist nur etwa sechs Kilometer entfernt und in kurzer Fahrzeit über die Schnellstraße zu erreichen. Dort erwarten Sie vielfältige Einkaufsmöglichkeiten, gemütliche Cafés und Restaurants sowie ein historisch geprägter Stadtkern.
Fischbeck selbst verfügt über zwei Kindergärten und eine Grundschule. Weiterführende Schulen befinden sich in Hameln und sind gut erreichbar. Eine ärztliche Versorgung sowie eine Apotheke finden Sie im nahegelegenen Zentrum.
Besonders bekannt ist der Reiterhof am Stift Fischbeck, der nicht nur bei Pferdefreunden beliebt ist. Von hier aus starten herrliche Ausritte in die umliegende Landschaft und zur Adventszeit lädt der „Weihnachtszauber" in der Fischbecker Scheune zu einem stimmungsvollen Besuch ein. In den Sommermonaten bieten zahlreiche Rad- und Wanderwege entlang der Weser abwechslungsreiche Freizeitmöglichkeiten und Ausflugsziele in der Natur.

Der Bahnhof Hessisch Oldendorf ist nur wenige Autominuten entfernt. Von hier besteht mit der Regionalbahn RB 77 eine stündliche Verbindung in Richtung Hildesheim und Herford. Zusätzlich sichern mehrere Buslinien eine gute Anbindung in die umliegenden Ortsteile sowie nach Hameln.
Über die Bundesstraße 83 ist Hessisch Oldendorf optimal mit Hameln, Rinteln und Minden verbunden. Die nahegelegene Landesstraße 434 führt direkt zur Autobahn A2 (Anschlussstelle Rehren), sodass Hannover oder Bielefeld in rund 40–50 Minuten erreichbar sind.
Neben der sehr guten Verkehrsanbindung punktet die Lage durch ihren hohen Freizeitwert: Der beliebte Weser-Radweg verläuft direkt durch den Ort und das landschaftlich reizvolle Weserbergland bietet zahlreiche Möglichkeiten für Natur- und Freizeitaktivitäten.

**Objektnummer: 25241035 - 31840 Hessisch Oldendorf / Fischbeck (Weser)**

# Weitere Informationen

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.
Dieser ist gültig bis 2.9.2034.
Endenergiebedarf beträgt 370.60 kwh/(m²*a).
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl.
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1971.
Die Energieeffizienzklasse ist H.

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: 25241035 - 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

*Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH*

www.von-poll.com