

Friedrichshagen

## Maison individuelle avec studio indépendant, récemment rénovée en partie.

**CODE DU BIEN: 25241042**



VON POLL  
IMMOBILIEN



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

**PRIX D'ACHAT: 385.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 185,66 m<sup>2</sup> • PIÈCES: 7 • SUPERFICIE DU TERRAIN: 1.355 m<sup>2</sup>**

**CODE DU BIEN: 25241042 - 31840 Friedrichshagen**

- En un coup d'œil
- La propriété
- Informations énergétiques
- Plans d'étage
- Une première impression
- Détails des commodités
- Tout sur l'emplacement
- Plus d'informations
- Contact

**CODE DU BIEN: 25241042 - 31840 Friedrichshagen**

## En un coup d'œil

CODE DU BIEN	25241042	Prix d'achat	385.000 EUR
Surface habitable	ca. 185,66 m <sup>2</sup>	Type de bien	Maison individuelle
Type de toiture	Toit en pavillon	Commission pour le locataire	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Pièces	7	Modernisation / Rénovation	2025
Chambres à coucher	4	État de la propriété	Modernisé
Salles de bains	2	Technique de construction	Composants préfabriqués
Année de construction	1974	Surface de plancher	ca. 76 m <sup>2</sup>
Place de stationnement	2 x surface libre, 2 x Garage	Aménagement	Terrasse, WC invités, Jardin / utilisation partagée, Bloc-cuisine, Balcon

**CODE DU BIEN: 25241042 - 31840 Friedrichshagen**

## Informations énergétiques

Type de chauffage	Chauffage centralisé	Certification énergétique	Diagnostic énergétique
Chauffage	Gaz	Consommation d'énergie	147.00 kWh/m <sup>2</sup> a
Certification énergétique valable jusqu'au	13.01.2036	Classement énergétique	E
Source d'alimentation	Gaz	Année de construction selon le certificat énergétique	2021

CODE DU BIEN: 25241042 - 31840 Friedrichshagen

## La propriété



CODE DU BIEN: 25241042 - 31840 Friedrichshagen

## La propriété



CODE DU BIEN: 25241042 - 31840 Friedrichshagen

## La propriété



CODE DU BIEN: 25241042 - 31840 Friedrichshagen

## La propriété



CODE DU BIEN: 25241042 - 31840 Friedrichshagen

## La propriété



**CODE DU BIEN: 25241042 - 31840 Friedrichshagen**

## La propriété



CODE DU BIEN: 25241042 - 31840 Friedrichshagen

## La propriété



CODE DU BIEN: 25241042 - 31840 Friedrichshagen

## La propriété



CODE DU BIEN: 25241042 - 31840 Friedrichshagen

## La propriété



CODE DU BIEN: 25241042 - 31840 Friedrichshagen

## La propriété



CODE DU BIEN: 25241042 - 31840 Friedrichshagen

## La propriété



CODE DU BIEN: 25241042 - 31840 Friedrichshagen

## La propriété



CODE DU BIEN: 25241042 - 31840 Friedrichshagen

## La propriété



**CODE DU BIEN: 25241042 - 31840 Friedrichshagen**

## La propriété



CODE DU BIEN: 25241042 - 31840 Friedrichshagen

## La propriété



CODE DU BIEN: 25241042 - 31840 Friedrichshagen

## La propriété



CODE DU BIEN: 25241042 - 31840 Friedrichshagen

## La propriété



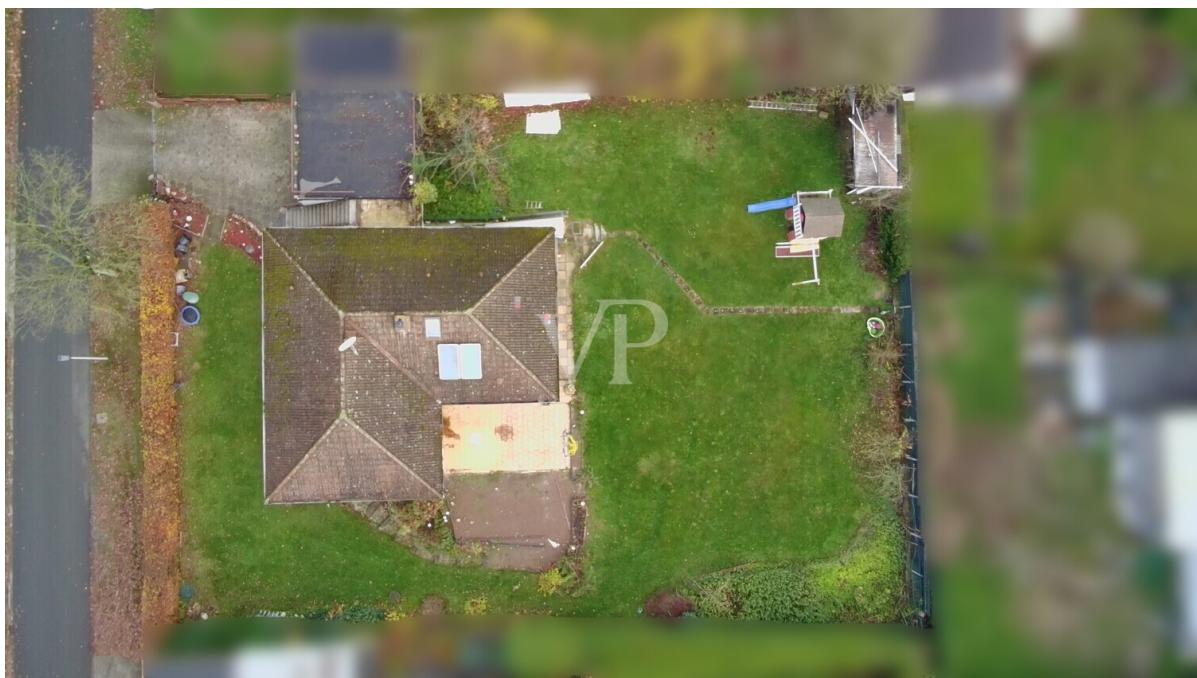
CODE DU BIEN: 25241042 - 31840 Friedrichshagen

## La propriété



CODE DU BIEN: 25241042 - 31840 Friedrichshagen

## La propriété



**CODE DU BIEN: 25241042 - 31840 Friedrichshagen**

## Plans d'étage



Ce plan n'est pas à l'échelle. Les documents nous ont été remis par le client. Pour cette raison, nous ne pouvons pas garantir l'exactitude des informations.

**CODE DU BIEN: 25241042 - 31840 Friedrichshagen**

## Une première impression

Dieses modernisierte Einfamilienhaus aus dem Baujahr 1974 bietet eine großzügige Wohnfläche von circa 185 m<sup>2</sup> und befindet sich auf einem weitläufigen Grundstück mit etwa 1.355 m<sup>2</sup>. Die Immobilie wurde im Jahr 2023 - 2025 umfassend modernisiert und präsentiert sich in einem zeitgemäßen Zustand, der sowohl Komfort als auch Langlebigkeit widerspiegelt. Vereinzelt sind noch Fertigstellungsarbeiten im Haus und an den Außenanlagen auszuführen.

Das Objekt ist als klassisches Winkelhaus in Holzständer-Fertigbauweise, mit einem Walmdach mit 28° Dachneigung konzipiert. Die gedämmte Geschossdecke, die neue Bodentreppe in wärmegedämmter Ausführung unterstreichen den durchdachten Innenausbau. Die Erneuerung der Putzfassade im modernen Wärmedämmverbundsystem mit Holzweichfaserplatte gewährleistet optimale Energieeffizienz und trägt zu einem angenehmen Raumklima bei.

Hier wurde sehr aufwendig, die komplette ehemalige Fassade entfernt, die bestehenden Wände von 90 mm auf 120 mm aufgedämmt und zusätzlich 90 mm Fassaden-Außendämmung angebracht!

Das Raumangebot ist mit insgesamt 7 Zimmern, darunter 4 Schlafzimmer und 2 Badezimmer, großzügig und vielseitig nutzbar. Es handelt sich um ein Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung im Souterrain.

Im Erdgeschoss (Hochparterre) finden sich ein einladendes Wohnzimmer mit bodentiefer Schiebetür, die den Zugang zur großen Terrasse sowie zum Garten ermöglicht, das angrenzende Esszimmer und die offene Küche.

Die geschmackvolle Glasschiebetüre zwischen Wohn- & Esszimmer gibt Gemütlichkeit, die abgesetzten Decken in Wohnzimmer und Küche verleihen den Räumen eine besondere Note.

Der Fußboden wurde im Zuge der Modernisierung mit einer neuen Unterbodenkonstruktion versehen. Im Flur, Wohnzimmer und Esszimmer wurde Laminat verlegt, während Badezimmer, Gäste-WC und Windfang mit pflegeleichten Fliesen ausgestattet sind. In den Kinderzimmern sorgt hochwertiger Teppichboden für Behaglichkeit. Die Lüftungsanlage, die gemäß Lüftungskonzept installiert wurde, verbessert die Raumluftwerte insbesondere in den Schlafräumen, der Küche, dem Esszimmer und dem Wohnzimmer.

Die neuen Kunststofffenster der Marke WERU mit Dreifachverglasung und elektrischen Rollläden, ergänzt durch integrierte Fliegengitter, bieten einen exzellenten Schallschutz und erleichtern die Handhabung. Die Haustüranlage aus Aluminium ist mit einer Siebenfachverriegelung versehen und verbindet Sicherheit mit zeitgemäßem Design. Neue Innentüren, sowie eine Glasschiebetür zur gelegentlichen Abtrennung von Wohn- und Essbereich, sorgen für moderne Wohnqualität.

Die Sanierung der Elektroinstallation umfasste die teilweise Erneuerung sowie die Erweiterung zahlreicher Steckdosen. Beide Badezimmer – eines im Hauptbereich sowie das Gäste-WC – wurden inklusive Grundrissänderung zeitgemäß erneuert.

Die Zentralheizung stammt aus dem Jahr 2020, verfügt über einen 290 Liter großen Warmwasserspeicher; die auf dem Dach installierte Solarthermie sorgt für effiziente Warmwasseraufbereitung. Neue Heizleitungen und Heizkörper im Erdgeschoss runden die technische Ausstattung ab.

Besonderes Augenmerk verdient die Einliegerwohnung (WFL ca. 68,08 m<sup>2</sup>) im Untergeschoss. Sie verfügt über einen eigenen Wohn- und Schlafbereich, ein Badezimmer, eine Küche sowie einen Abstellraum – ideal als Rückzugsort, für Gäste, zur Nutzung für Familienmitgliedern oder zur Vermietung.

Zur Immobilie gehören zudem zwei Außenstellplätze und eine Doppelgarage. Das großzügige Grundstück lädt zur individuellen Gestaltung ein. Insgesamt eignet sich dieses modernisierte Einfamilienhaus hervorragend für Familien, die Wert auf ein gepflegtes Wohnumfeld, durchdachte Grundrisse und moderne Ausstattungsdetails legen.

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.

**CODE DU BIEN: 25241042 - 31840 Friedrichshagen**

## Détails des commodités

- Winkelhaus in Holzständer-Fertigbauweise
- Hauptwohnung im Hochparterre WFL ca. 117,58 m<sup>2</sup>
- Einliegerwohnung im Souterrain WFL ca. 68,08 m<sup>2</sup>
- gedämmte Geschossdecke
- neue Bodentreppe (wärmegedämmte Ausführung)
- Putzfassade im Wärmedämmverbundsystem mit Holzweichfaserplatte
- neue Kunststofffenster (WERU) mit Dreifachverglasung und neuen elektrischen Rolllädenkasten inklusive Fliegengitterjalousien
- bodentiefe Schiebetür im Wohnzimmer mit Zweifachverglasung
- neue Haustüranlage aus Aluminium und Siebenfachverriegelung
- Decke und abgesetzte Decken im Wohnzimmer und Küche
- Fußboden, neue Unterbodenkonstruktion verlegt
- Laminat im Flur, Esszimmer und Wohnzimmer
- Fliesen im Badezimmer, Gäste-WC und im Windfang
- Teppichboden in den Kinderzimmern
- Lüftungsanlage gemäß Lüftungskonzept zur Verbesserung der Raumluftwerte im den Schlafräumen, Küche, Esszimmer und im Wohnzimmer
- neue Heizleitungen und im Erdgeschoss neue Heizkörper
- Heizung 2020 eingebaut mit 290 Liter Warmwasserspeicher
- Solarthermie zur Warmwasseraufbereitung auf dem Dach
- neue Innentüren
- Glasschiebetür zur gelegentlichen Trennung vom Ess- und Wohnzimmer
- Baderneuerung inkl. Grundrissänderung
- Gäste-WC erneuert
- Elektro teilsaniert, Änderung/Ergänzung von Steckdosen
- Einliegerwohnung umfasst Wohn-, Schlaf-, Badezimmer, Küche und einen Abstellraum

**CODE DU BIEN: 25241042 - 31840 Friedrichshagen**

## Tout sur l'emplacement

Hessisch Oldendorf, eingebettet im malerischen Niedersachsen, besticht durch seine ausgewogene Mischung aus ländlicher Idylle und verlässlicher Infrastruktur. Mit rund 18.000 Einwohnern präsentiert sich die Stadt als sicherer und familienfreundlicher Wohnort und eine stabile Gemeinschaft überzeugt. Die verkehrsgünstige Lage ermöglicht eine gute Anbindung an umliegende Städte, während die naturnahe Umgebung ein hohes Maß an Lebensqualität und Erholung verspricht. Schulen, medizinische Versorgung und Freizeitmöglichkeiten sind harmonisch auf die Bedürfnisse der Bewohner abgestimmt und schaffen so ein Umfeld, in dem Familien sorglos und zukunftsorientiert leben können.

Die unmittelbare Umgebung bietet zahlreiche Annehmlichkeiten, die das tägliche Leben bereichern. Für Familien mit Kindern sind die nahegelegenen Bildungseinrichtungen besonders attraktiv: Die Grundschule Sonnental ist in nur etwa 16 Minuten zu Fuß erreichbar, ebenso wie weitere Grundschulen und Kindergärten in Hemeringen, die alle in einem Radius von rund 20 bis 22 Minuten zu Fuß liegen. Diese kurzen Wege gewährleisten eine unkomplizierte und sichere Schulwegsituation. Die medizinische Versorgung ist durch verschiedene Arztpraxen, darunter Allgemeinmediziner in etwa 25 Minuten Fußweg, sowie Apotheken in der Nähe, optimal gewährleistet. Für aktive Familien bieten mehrere Spielplätze und Sportanlagen, die in weniger als 20 Minuten zu Fuß erreichbar sind, vielfältige Möglichkeiten zur Freizeitgestaltung und fördern eine gesunde, gemeinschaftliche Entwicklung der Kinder.

Auch das gastronomische Angebot trägt zur Lebensqualität bei: Gemütliche Restaurants wie „Meyer's im Forellental“ sind in rund 17 Minuten zu Fuß erreichbar und laden zu entspannten Familienessen ein. Einkaufsmöglichkeiten, darunter ein Netto Marken-Discount, sind in etwa 26 Minuten zu Fuß erreichbar und sorgen für eine bequeme Versorgung des täglichen Bedarfs. Die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr ist durch mehrere Buslinien gegeben, etwa die Haltestelle Friedrichshagen, Landgrafenstraße, die nur fünf Minuten zu Fuß entfernt liegt, was flexible Mobilität auch ohne eigenes Auto ermöglicht.

Für Familien, die Wert auf Sicherheit, eine intakte Gemeinschaft und eine naturnahe Umgebung legen, bietet Hessisch Oldendorf ein harmonisches Zuhause mit hervorragenden Perspektiven für eine glückliche Zukunft. Die Kombination aus verlässlicher Infrastruktur, vielfältigen Freizeitangeboten und einer liebevollen Nachbarschaft macht diesen Standort zu einer besonders begehrten Adresse für ein



VON POLL  
REAL ESTATE

erfülltes Familienleben.

**CODE DU BIEN: 25241042 - 31840 Friedrichshagen**

## Plus d'informations

Es liegt ein Energiebedarfssausweis vor.

Dieser ist gültig bis 14.1.2027.

Endenergiebedarf beträgt 209.00 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1974.

Die Energieeffizienzklasse ist G.

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 vorgemerkt 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.



VON POLL  
REAL ESTATE

**CODE DU BIEN: 25241042 - 31840 Friedrichshagen**

## Contact

Pour de plus amples informations, veuillez contacter votre personne de contact :

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)

*Vers la clause de non-responsabilité de von Poll Immobilien GmbH*

---

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