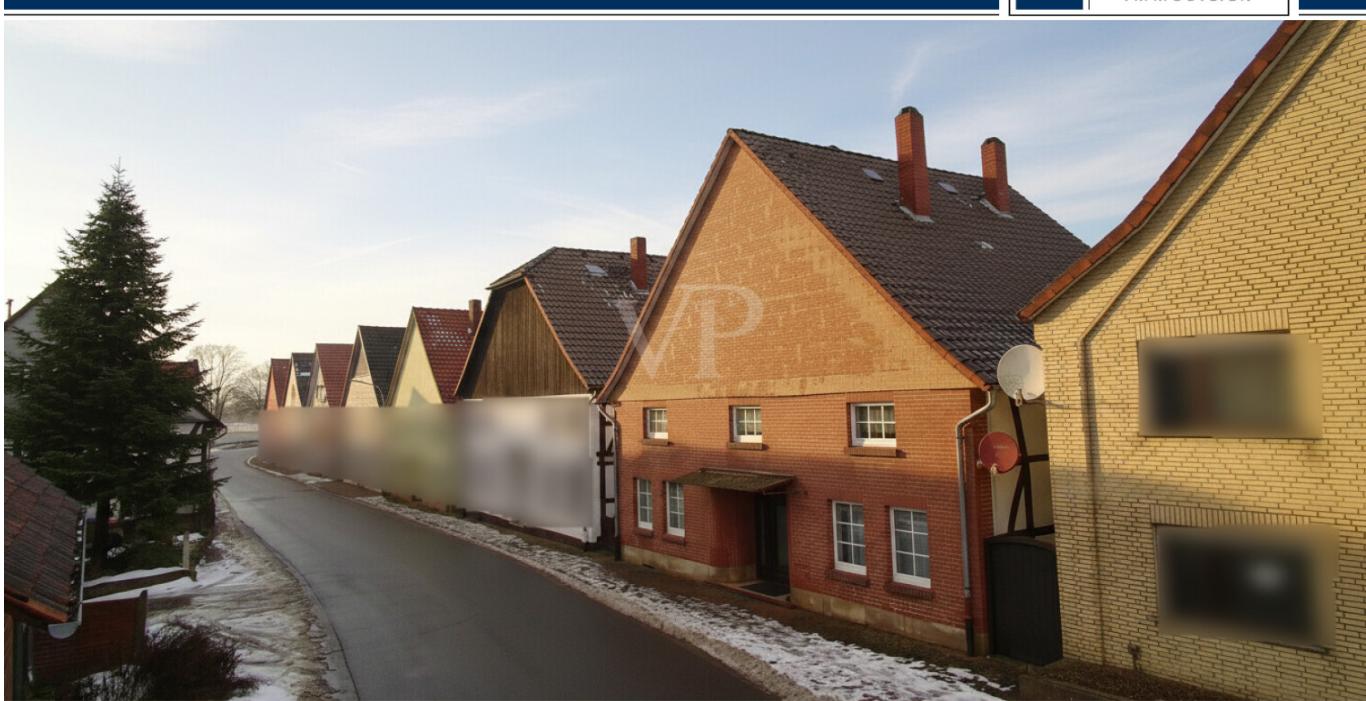


Hessisch Oldendorf / Großenwieden – Großenwieden

## Familiendomizil mit Ausbaupotenzial und gemütlichem Garten in Wesernähe

**CODE DU BIEN: 26241007**



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

**PRIX D'ACHAT: 125.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 112,94 m<sup>2</sup> • PIÈCES: 5 • SUPERFICIE DU TERRAIN: 363 m<sup>2</sup>**

CODE DU BIEN: 26241007 - 31840 Hessisch Oldendorf / Großenwieden – Großenwieden

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

**CODE DU BIEN: 26241007 - 31840 Hessisch Oldendorf / Großenwieden – Großenwieden**

## En un coup d'œil

|                        |                               |                              |   |
|------------------------|-------------------------------|------------------------------|---|
| CODE DU BIEN           | 26241007                      | Prix d'achat                 | 125.000 EUR   |
| Surface habitable      | ca. 112,94 m <sup>2</sup>     | Type de bien                 | Maison individuelle   |
| Type de toiture        | à deux versants               | Commission pour le locataire | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Pièces                 | 5                             | État de la propriété         | Bon état  |
| Chambres à coucher     | 3                             | Surface de plancher          | ca. 166 m <sup>2</sup>  |
| Salles de bains        | 2                             | Aménagement                  | Terrasse, Cheminée, Jardin / utilisation partagée, Bloc-cuisine           |
| Année de construction  | 1901                          |                              |   |
| Place de stationnement | 1 x surface libre, 1 x Garage |                              |   |

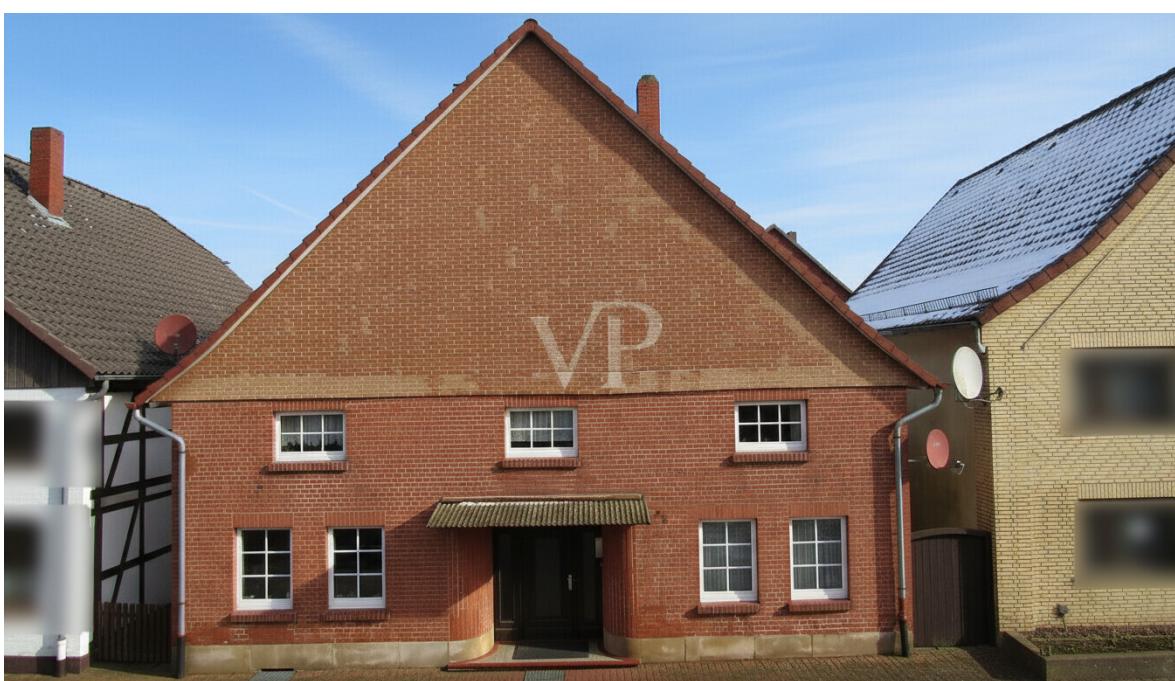
CODE DU BIEN: 26241007 - 31840 Hessisch Oldendorf / Großenwieden – Großenwieden

## Informations énergétiques

|  |                      |   |                             |
|--|----------------------|---|-----------------------------|
| Type de chauffage                          | Chauffage centralisé | Certification énergétique                             | Diagnostic énergétique      |
| Chauffage                                  | Gaz                  | Consommation d'énergie                                | 320.04 kWh/m <sup>2</sup> a |
| Certification énergétique valable jusqu'au | 30.06.2035           | Classement énergétique                                | H                           |
| Source d'alimentation                      | Gaz                  | Année de construction selon le certificat énergétique | 1901                        |

CODE DU BIEN: 26241007 - 31840 Hessisch Oldendorf / Großenwieden – Großenwieden

## La propriété



CODE DU BIEN: 26241007 - 31840 Hessisch Oldendorf / Großenwieden – Großenwieden

## La propriété



CODE DU BIEN: 26241007 - 31840 Hessisch Oldendorf / Großenwieden – Großenwieden

## La propriété



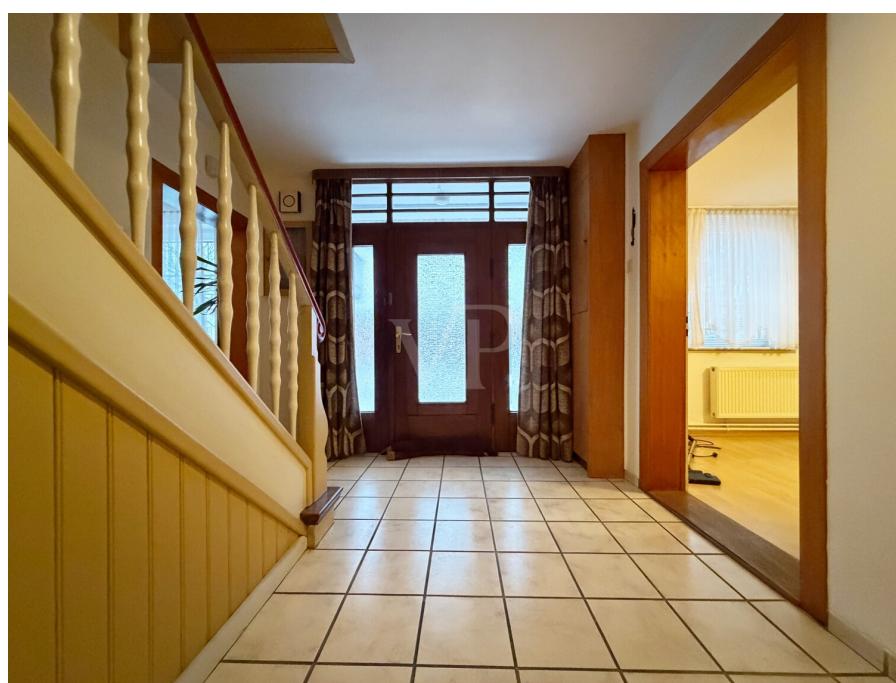
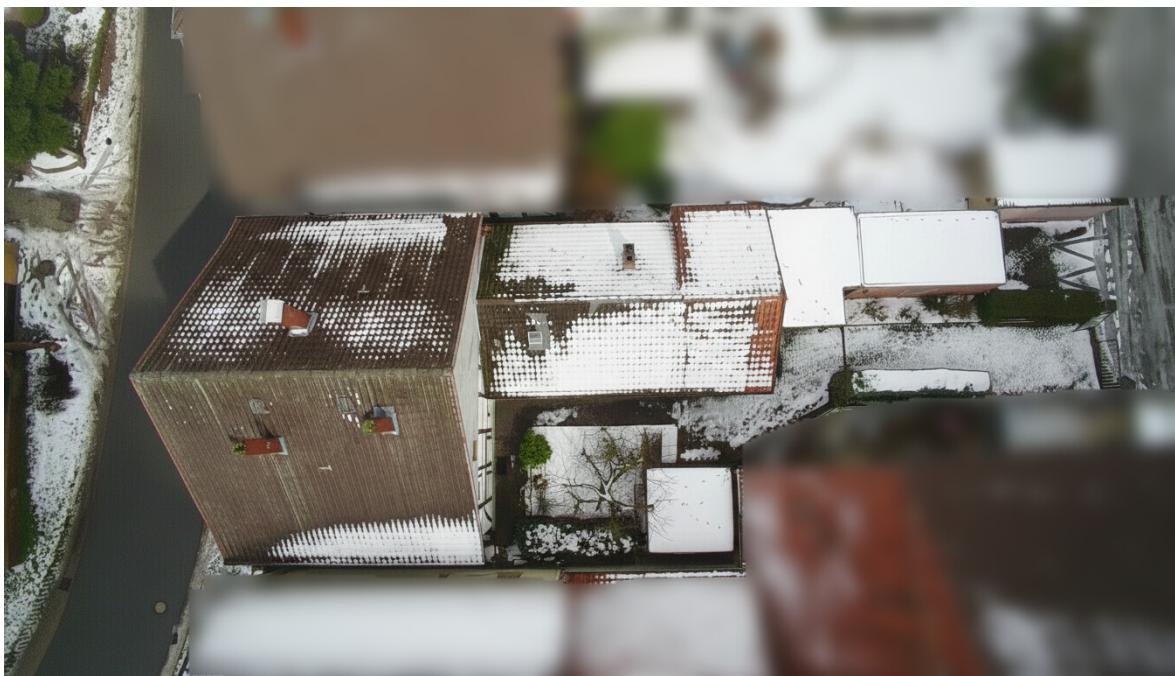
CODE DU BIEN: 26241007 - 31840 Hessisch Oldendorf / Großenwieden – Großenwieden

## La propriété



CODE DU BIEN: 26241007 - 31840 Hessisch Oldendorf / Großenwieden – Großenwieden

## La propriété



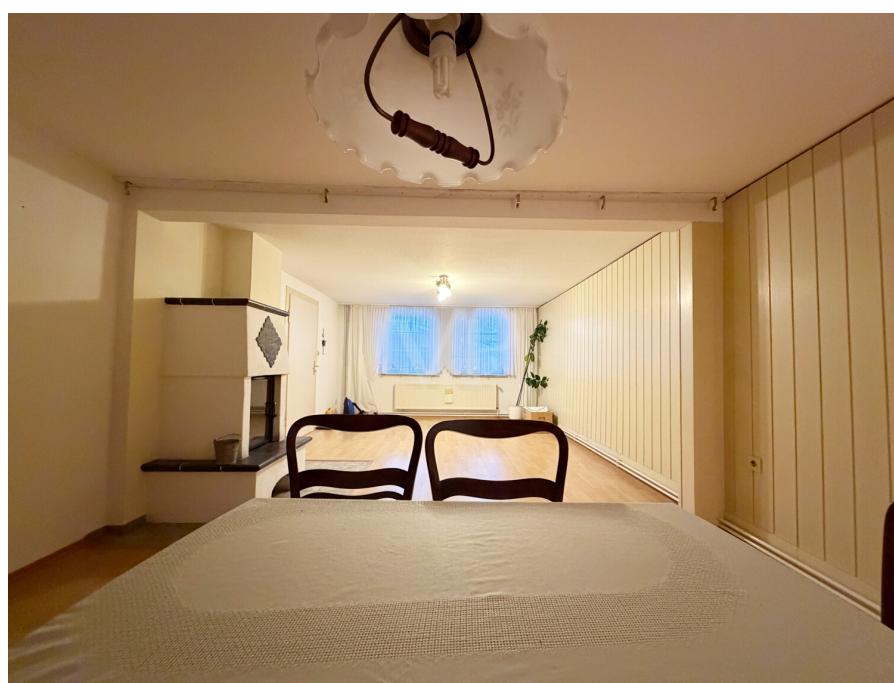
CODE DU BIEN: 26241007 - 31840 Hessisch Oldendorf / Großenwieden – Großenwieden

## La propriété



CODE DU BIEN: 26241007 - 31840 Hessisch Oldendorf / Großenwieden – Großenwieden

## La propriété



CODE DU BIEN: 26241007 - 31840 Hessisch Oldendorf / Großenwieden – Großenwieden

## La propriété



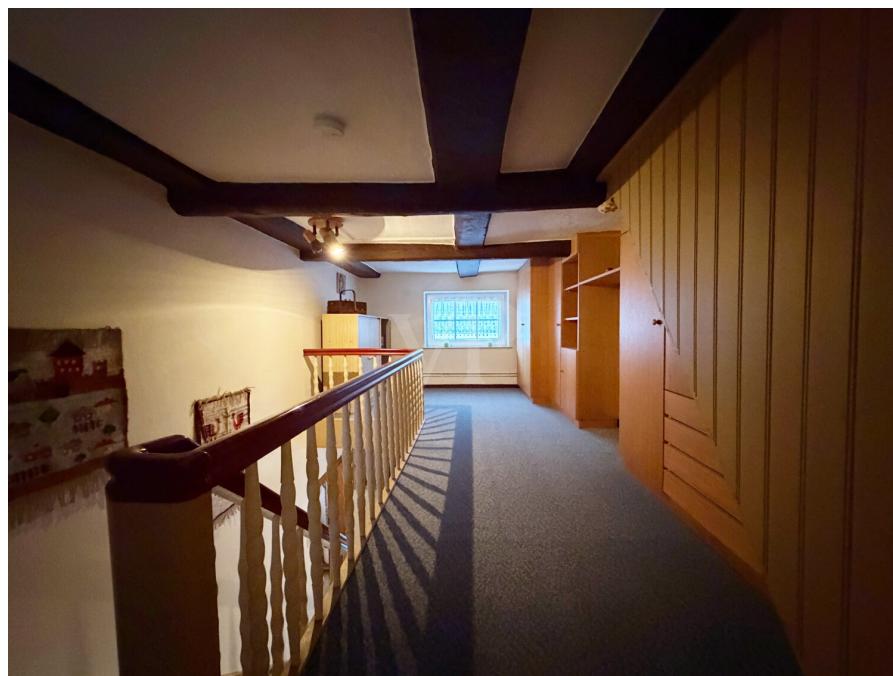
CODE DU BIEN: 26241007 - 31840 Hessisch Oldendorf / Großenwieden – Großenwieden

## La propriété



CODE DU BIEN: 26241007 - 31840 Hessisch Oldendorf / Großenwieden – Großenwieden

## La propriété



CODE DU BIEN: 26241007 - 31840 Hessisch Oldendorf / Großenwieden – Großenwieden

## La propriété



CODE DU BIEN: 26241007 - 31840 Hessisch Oldendorf / Großenwieden – Großenwieden

## La propriété



CODE DU BIEN: 26241007 - 31840 Hessisch Oldendorf / Großenwieden – Großenwieden

## La propriété



CODE DU BIEN: 26241007 - 31840 Hessisch Oldendorf / Großenwieden – Großenwieden

## La propriété



CODE DU BIEN: 26241007 - 31840 Hessisch Oldendorf / Großenwieden – Großenwieden

## La propriété



CODE DU BIEN: 26241007 - 31840 Hessisch Oldendorf / Großenwieden – Großenwieden

## La propriété



CODE DU BIEN: 26241007 - 31840 Hessisch Oldendorf / Großenwieden – Großenwieden

## La propriété



**CODE DU BIEN: 26241007 - 31840 Hessisch Oldendorf / Großenwieden – Großenwieden**

## Une première impression

Dieses gepflegte Einfamilienhaus aus dem Baujahr 1901/1951 bietet eine attraktive Kombination aus historischem Charme und funktionaler Nutzungsmöglichkeit. Mit einer Gesamtwohnfläche von ca. 112,94 m<sup>2</sup> und einer Grundstücksfläche von ca. 363 m<sup>2</sup> eignet sich das Anwesen besonders für Käufer, die Wert auf ein Eigenheim mit Entwicklungspotenzial legen. Die Besonderheit dieser Immobilie ist die Lage in Wesernähe, für ausgedehnte Jogging- oder Fahrradtouren (Weserradweg), immer am Fluss entlang oder auch dem gemütlichen Zusammensein an der Weserfähre mit Kiosk.

Das Haus umfasst insgesamt fünf Zimmer, hiervon sind drei als Schlafzimmer ausgewiesen. Zwei Badezimmer stehen zur Verfügung und ermöglichen eine komfortable Alltagsgestaltung – insbesondere für Familien oder Paare mit Bedarf an mehreren Rückzugsorten. Die Ausstattung entspricht einem guten 70iger Jahre-Standard und präsentiert sich in einem gepflegten Zustand. Die Beheizung erfolgt über eine moderne Gas-Zentralheizung, die für angenehme Temperaturen im gesamten Gebäude sorgt.

Das Raumangebot verteilt sich auf zwei Wohnebenen. Das Erdgeschoss stellt die Hauptwohnfläche dar, ergänzt um ein Obergeschoss, dessen Deckenhöhe aktuell auf Personen bis zu 1,75 Meter Körpergröße ausgerichtet ist. Aufgrund dieser Besonderheit wird die Wohnfläche im 1. Obergeschoss nur zu 50 % der Grundfläche angerechnet. Bereits im Badezimmer des Obergeschosses wurde im Zuge einer Sanierung die Deckenhöhe strukturell angehoben – dies verdeutlicht das bauliche Potenzial, gegebenenfalls auch in anderen Bereichen des Hauses die Deckenhöhe zu erhöhen und zusätzlichen Wohnkomfort zu schaffen.

Ein großes Plus ist der großzügige, anderthalbgeschossige Anbau im hinteren Bereich des Hauses. Dieser bietet vielfältige Nutzungsmöglichkeiten – ob als (wie aktuell) Hauswirtschaftsraum, Hobbyraum, Werkstatt, Lagerfläche oder zusätzlichen Stauraum. Die Fertiggarage ergänzt das Nutzflächenangebot sinnvoll und sorgt für wettergeschützte Parkmöglichkeiten sowie weitere Abstellfläche für Fahrräder oder Gartengeräte.

Das Grundstück selbst überzeugt durch seine durchdachte Erschließung: Es ist nicht nur von der Vorderseite zugänglich, sondern auch von der rückseitigen Straße befahr- und begehbar. Dies vereinfacht den Zugang zur Garage und zum Anbau und ermöglicht insgesamt eine flexible Nutzung der Außenflächen – sei es für Gartenarbeit, das Abstellen eines weiteren Fahrzeugs oder als Freizeitbereich.

Die Lage profitiert von einer gewachsenen Struktur im Wohnumfeld und bietet eine gute Anbindung an Nahversorgungsmöglichkeiten, Schulen und den öffentlichen Nahverkehr. Gleichzeitig lässt die Umgebung ausreichend Freiraum für individuelle Gestaltungsoptionen mit enormen Freizeitwert, da die Weser und der Weserradweg direkt vor der Tür liegen.

Insgesamt stellt dieses Haus ein attraktives Angebot für Interessenten dar, die einen gepflegten Zustand, funktionale Raumaufteilung und bauliche Entwicklungsmöglichkeiten und ggf. Wassersport miteinander verbinden möchten.

Überzeugen Sie sich bei einer Besichtigung von den Vorzügen dieser Immobilie und entdecken Sie die vielseitigen Einsatzmöglichkeiten dieses besonderen Hauses. Wir freuen uns auf Ihre Kontaktaufnahme.

**CODE DU BIEN: 26241007 - 31840 Hessisch Oldendorf / Großenwieden – Großenwieden**

## Détails des commodités

- im aktuellen Zustand kann das Haus nur gesamthaft genutzt werden für Personen bis zu 1,75 Meter Körperhöhe, da dies die Deckenhöhe des 1. Obergeschosses ist.
- Die Wohnfläche im 1. Obergeschoss ist wird nur zu 50% der Grundfläche bewertet, aufgrund der o.g. eingeschränkten Höhe.
- Durch die Holzbalkendecke im 1. Obergeschoss zum Dachgeschoss hin, kann die Deckenhöhe baulich angepasst und hochgestockt werden. Dies ist im Badezimmer (1. OG) schon so geschehen.
- großzügigen, anderthalbgeschossigen Anbau als Nutzfläche hinter dem Haus
- Fertiggarage
- Grundstück ist von der rückseitigen Straße aus befahr-/begehbar

**CODE DU BIEN: 26241007 - 31840 Hessisch Oldendorf / Großenwieden – Großenwieden**

## Tout sur l'emplacement

Hessisch Oldendorf ist eine lebenswerte Gemeinde im Weserbergland und überzeugt durch ihre ruhige, ländlich geprägte Umgebung bei gleichzeitig guter Anbindung an die umliegenden Städte und die Region Hannover. Die stabile Bevölkerungsentwicklung, eine ausgewogene Infrastruktur sowie die naturnahe Lage machen den Standort besonders attraktiv für Familien und alle, die ein entspanntes Wohnen im Grünen schätzen.

Die Immobilie befindet sich im idyllischen Ortsteil Großenwieden, der durch seine überschaubare Größe, eine gewachsene Dorfgemeinschaft und eine angenehme Wohnatmosphäre geprägt ist. Die ruhige Umgebung vermittelt ein hohes Maß an Sicherheit und Geborgenheit und bietet ideale Voraussetzungen für ein familienfreundliches Wohnen. Gleichzeitig sind die Einrichtungen des täglichen Bedarfs sowie das Zentrum von Hessisch Oldendorf in kurzer Zeit erreichbar. Kindertagesstätten befinden sich in unmittelbarer Nähe und sind fußläufig erreichbar. Grundschulen und weiterführende Schulen liegen in wenigen Fahrminuten Entfernung und ermöglichen kurze, gut organisierbare Schulwege. Die medizinische Versorgung ist durch Apotheken sowie das BDH-Klinikum Hessisch Oldendorf im näheren Umfeld sehr gut gewährleistet.

Zahlreiche Spielplätze, Sportanlagen und Naherholungsflächen laden zu aktiver Freizeitgestaltung und Erholung ein. Ergänzt wird das Angebot durch gastronomische Einrichtungen in der Umgebung, die fußläufig erreichbar sind und zum Verweilen einladen.

Die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr ist durch mehrere nahegelegene Bushaltestellen hervorragend gegeben und ermöglicht eine gute Verbindung nach Hessisch Oldendorf, Hameln und in die umliegenden Orte. Auch die überregionalen Verkehrsachsen sind mit dem Auto gut erreichbar, sodass eine flexible Mobilität im Alltag gewährleistet ist.

Insgesamt bietet Großenwieden eine gelungene Kombination aus naturnahem Wohnen, ruhiger Dorflage und guter Verkehrsanbindung – ideal für alle, die Wert auf Lebensqualität, Gemeinschaft und ein entspanntes Wohnumfeld legen.

**CODE DU BIEN: 26241007 - 31840 Hessisch Oldendorf / Großenwieden – Großenwieden**

## Plus d'informations

Es liegt ein Energiebedarfssausweis vor.

Dieser ist gültig bis 30.6.2035.

Endenergiebedarf beträgt 320.04 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1901.

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 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: 26241007 - 31840 Hessisch Oldendorf / Großenwieden – Großenwieden**

## 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)