

**Barsinghausen**

# **Barsinghausen - Gut geschnittene Erdgeschoss- Wohnung mit Terrasse und Gartenanteil**

**CODE DU BIEN: 26399093**



**PRIX D'ACHAT: 250.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 99 m<sup>2</sup> • PIÈCES: 4**

**CODE DU BIEN: 26399093 - 30890 Barsinghausen**

- **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: 26399093 - 30890 Barsinghausen**

## En un coup d'œil

CODE DU BIEN	<b>26399093</b>	Prix d'achat	<b>250.000 EUR</b>
Surface habitable	<b>ca. 99 m<sup>2</sup></b>	Type	<b>Rez de chaussée</b>
Pièces	<b>4</b>	Commission pour le locataire	<b>Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises</b>
Chambres à coucher	<b>3</b>	État de la propriété	<b>A rénover</b>
Salles de bains	<b>1</b>	Technique de construction	<b>massif</b>
Année de construction	<b>1990</b>	Surface de plancher	<b>ca. 6 m<sup>2</sup></b>
		Aménagement	<b>Terrasse, Jardin / utilisation partagée</b>

CODE DU BIEN: 26399093 - 30890 Barsinghausen

## Informations énergétiques

Type de chauffage	Chauffage centralisé	Certification énergétique	Certificat de performance énergétique
Chauffage	Gaz	Consommation finale d'énergie	74.40 kWh/m <sup>2</sup> a
Certification énergétique valable jusqu'au	11.02.2028	Classement énergétique	B
Source d'alimentation	Gaz	Année de construction selon le certificat énergétique	2013

**CODE DU BIEN: 26399093 - 30890 Barsinghausen**

## La propriété



CODE DU BIEN: 26399093 - 30890 Barsinghausen

## La propriété



CODE DU BIEN: 26399093 - 30890 Barsinghausen

## La propriété



CODE DU BIEN: 26399093 - 30890 Barsinghausen

## La propriété



CODE DU BIEN: 26399093 - 30890 Barsinghausen

## La propriété



CODE DU BIEN: 26399093 - 30890 Barsinghausen

## La propriété



CODE DU BIEN: 26399093 - 30890 Barsinghausen

## La propriété



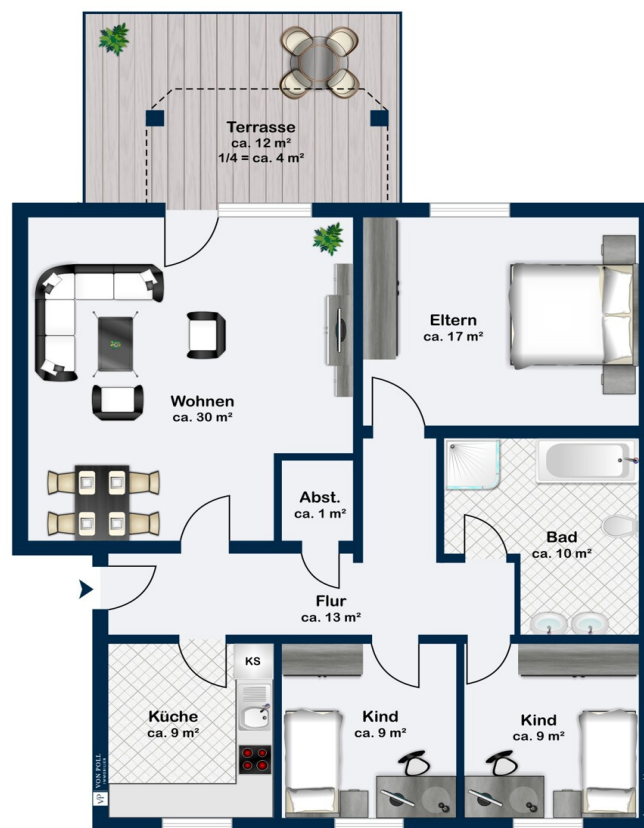
CODE DU BIEN: 26399093 - 30890 Barsinghausen

## La propriété



CODE DU BIEN: 26399093 - 30890 Barsinghausen

## 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: 26399093 - 30890 Barsinghausen**

## Une première impression

Zum Verkauf steht eine 1990 in ruhiger Wohngegend von Barsinghausen fertiggestellte 4-Zimmer Wohnung. Die Erdgeschoss-Wohnung bietet neben dem großzügigen Wohnzimmer drei weitere Zimmer und somit ausreichend Platz auch für Familien. Vor dem Wohnzimmer befindet sich ein kleiner, ruhiger Gartenanteil mit Terrasse, der Ihnen als Sondernutzungsrecht exklusiv zur Nutzung zur Verfügung steht. Die Hausgemeinschaft besteht aus 12 Wohnungen in zwei gepflegten Hauseingängen.

Die Fenster wurden im Jahre 2023 durch 3-fach verglaste Kunststoff-Fenster ersetzt, die zentrale Gasheizungsanlage stammt aus 2013, so dass sich das Gebäude in einem insgesamt guten Zustand befindet.

**CODE DU BIEN: 26399093 - 30890 Barsinghausen**

## Détails des commodités

- 3 fach verglaste Fenster aus 2023
- Zentralheizung (Gas) aus 2013
- Gartenanteil mit Sondernutzungsrecht

**CODE DU BIEN: 26399093 - 30890 Barsinghausen**

## Tout sur l'emplacement

Barsinghausen liegt am Höhenzug Deister, südwestlich von Hannover, ca. 25 km vom Zentrum der Landeshauptstadt entfernt. Der Deister ist ein Naherholungsgebiet, das geografisch im Übergangsbereich zwischen den deutschen Mittelgebirgen und dem norddeutschen Tiefland liegt.

Die Stadt Barsinghausen mit ca. 36.500 Einwohnern, in 18 Ortsteile gegliedert, gehört verwaltungstechnisch zur "Region" Hannover. Die Kernstadt Barsinghausen mit ca. 14.200 Einwohnern ist Mittelzentrum und aufgrund der landschaftlich sehr reizvollen Lage ein beliebter Wohnort mit zahlreichen Restaurants, vielen Einkaufsmöglichkeiten, Ärzten, Apotheken, Kindertagesstätten, Grundschulen und weiterführenden Schulformen sowie einem breit gefächerten Freizeitangebot.

In ca. 15 Minuten erreicht man zudem Bad Nenndorf mit seinen Kur- und Freizeit-Einrichtungen, in gut 25 Minuten das Steinhuder Meer.

Die Wohnung befindet sich in einer verkehrsberuhigten, gepflegten Gegend in einem Mehrfamilienhaus mit 12 Parteien, ca. 1 km von der Fußgängerzone entfernt.

Eine ideale Verkehrsanbindung rundet die gute Lage ab. ca. 1,2 km vom Haus entfernt erreicht man die S-Bahn Station, die im Halbstunden-Takt (ca. 30 Minuten Fahrzeit) mit dem Bahnknotenpunkt Hannover HBF verbunden ist. Die Anschlussstelle Bad Nenndorf der BAB 2 ist in ca. 10 Minuten, der Flughafen Langenhagen über die BAB 2 und BAB 352 in etwa 25 Minuten Fahrzeit erreichbar.

**CODE DU BIEN: 26399093 - 30890 Barsinghausen**

## **Plus d'informations**

**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 Handelsregisterauszugs, 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.

**CODE DU BIEN: 26399093 - 30890 Barsinghausen**

## Contact

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

**Thomas Bade & Claudia Bade**

---

**Lange Straße 38, 31515 Wunstorf**  
**Tel.: +49 5031 - 96 03 495**  
**E-Mail: [hannover.west@von-poll.com](mailto:hannover.west@von-poll.com)**

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

---

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