

Barsinghausen – Barsinghausen

Traumlage Barsinghausen - 2-3 Familienhaus am Deister

???????? ??: 22399039-2



www.von-poll.com

???? ??: 699.000 EUR • ??: ca. 313 m² • ??: 9 • ??: 1.420 m²

??????? ?????????: 22399039-2 - 30890 Barsinghausen – Barsinghausen

- ☐ ?? ??? ??????
- ☐ ?? ?????????
- ☐ ????????????? ??????????
- ☐ ??????? ???????????
- ☐ ??? ?????? ???????????
- ☐ ?????????????????? ??? ??????????
- ☐ ??? ??? ??? ??????????????
- ☐ ?????? ???????????????
- ☐ ?????????????? ??????????????????

???????? ?????????: 22399039-2 - 30890 Barsinghausen – Barsinghausen

?? ??? ??????

???????? ?????????	22399039-2
???????????	ca. 313 m²
????? ??????	?????????????? ?????
????????????? ???	????????? ?? ?? ?????????
?????????	9
????????????? ??? ??????????	6
??????????	3
????? ?????????????	1971

????? ???????	699.000 EUR
??????	
????????????	Käuferprovision beträgt 2,98 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
????? ?????????????	2021
????????? ?????????????	???????
???????????????????? ??????	ca. 50 m²
???????	?????????, WC ?????????????, ??????, ?????????

???????? ?????????: 22399039-2 - 30890 Barsinghausen – Barsinghausen

????????????? ???????????

?????????? ??????????	?????????? ??????????	????????????????? ??????????	BEDARF
????? ???????????	OEL	??????? ??????? ??????????	169.70 kWh/m²a
????????????? ????????????????? ???????? ???	20.12.2028	?????????? ????????????? ??????????	F
????? ???????????	?????		

???????? ??????????: 22399039-2 - 30890 Barsinghausen – Barsinghausen

?? ?????????



??????? ???????: 22399039-2 - 30890 Barsinghausen – Barsinghausen

?? ????????



??????? ?????????: 22399039-2 - 30890 Barsinghausen – Barsinghausen

?? ????????



??????? ???????? : 22399039-2 - 30890 Barsinghausen – Barsinghausen

?? ????????



??????? ???????? : 22399039-2 - 30890 Barsinghausen – Barsinghausen

?? ????????



??????? ???????? : 22399039-2 - 30890 Barsinghausen – Barsinghausen

?? ????????



???????? ??????????: 22399039-2 - 30890 Barsinghausen – Barsinghausen

?? ?????????



??????? ???????? : 22399039-2 - 30890 Barsinghausen – Barsinghausen

?? ????????



???????? ??????????: 22399039-2 - 30890 Barsinghausen – Barsinghausen

?? ?????????



??????? ???????? : 22399039-2 - 30890 Barsinghausen – Barsinghausen

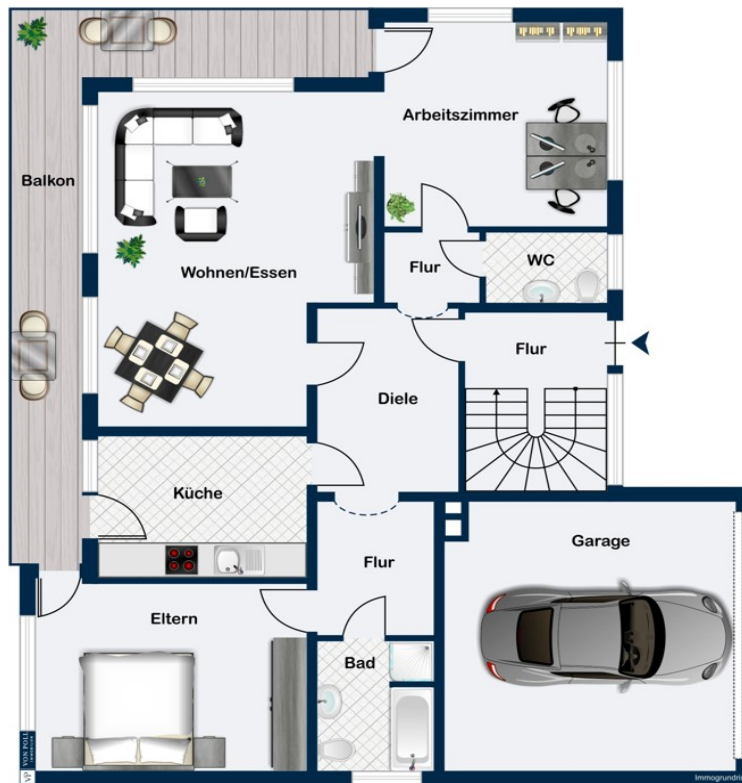
?? ????????



??????? ?????????: 22399039-2 - 30890 Barsinghausen – Barsinghausen

???????







???? ? ?????? ??? ?????? ?? ????????. ?? ??????? ???? ??????? ???? ???? ???????, ??? ??
???? ?????, ??? ?????????? ?? ????????????? ???? ????????? ???? ?????????????.

??????? ?????????: 22399039-2 - 30890 Barsinghausen – Barsinghausen

??? ?????? ??????????

Eine sehr seltene Gelegenheit für Anleger und/oder (Teil-) Eigennutzer, insbesondere auf Grund der 1A-Lage in Verbindung mit der Grundstücksgröße! Zum Verkauf steht ein 1971 in massiver Bauweise auf einem ca. 1.420 m² großen Grundstück errichtetes 3-Familienhaus in absoluter Top-Lage von Barsinghausen. Durch die Hanglage des Gebäudes sind von der Straßenseite nur EG und OG sichtbar, von der Gartenseite jedoch alle -3- Geschosse. Aus allen 3 Wohnungen hat man einen fantastischen Blick über Barsinghausen in das Calenberger Land. Das Gebäude wird mit einer Ölzentralheizung beheizt und wurde über die Jahre immer wieder baulich aktualisiert. Die 2-Zimmer Wohnung im Untergeschoss/Souterrain mit einer Wohnfläche von ca. 86 m² verfügt über eine sehr großzügige, teilweise überdachte Terrasse sowie einen Garagenplatz ("A"). Die 3-Zimmer Wohnung im Erdgeschoss hat eine Wohnfläche von ca. 114 m², einen teilweise umlaufenden, großzügigen Balkon, einen Kellerraum sowie einen Garagenplatz ("B"). Die 4-Zimmerwohnung im Dach-/Obergeschoss verfügt über eine Wohnfläche von ca. 113 m², einen nach Süden ausgerichteten Balkon, einen Kellerraum sowie einen Kfz-Stellplatz ("C"). Die Wohnung im Obergeschoss ist vermietet, die Erdgeschoss-Wohnung und die Souterrain-Wohnung sind frei (ab 01.05.2023). Das Objekt wurde 2005 in Eigentumswohnungen nach WEG geteilt, soll aber komplett verkauft werden (Paket von -3- Eigentumswohnungen und zugeordnetem Sondereigentum). Details dazu erläutern wir gerne in einem persönlichen Termin. Lassen Sie sich von den Bildern inspirieren und vereinbaren Sie einen Besichtigungstermin!

??????? ???????: 22399039-2 - 30890 Barsinghausen – Barsinghausen

???????????????? ???? ?????????

- Ölzentralheizung
- 2 Garagen
- 2 Außenstellplätze
- Kunststofffenster
- Aussenjalousien im UG und EG
- teilweise Parkettböden

??????? ?????????: 22399039-2 - 30890 Barsinghausen – Barsinghausen

??? ??? ??? ???????????

Barsinghausen liegt am Höhenzug Deister, südwestlich von Hannover, ca. 25 km vom Zentrum der Landeshauptstadt entfernt. Der Deister ist ein Naherholungsgebiet, das geografisch im Übergangsgebiet 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. Das 3-Familienhaus befindet sich in absoluter Traumlage am Deisterhang, ca. 1 km vom Stadtzentrum 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.

??????? ?????????: 22399039-2 - 30890 Barsinghausen – Barsinghausen

????? ?????????????

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 20.12.2028.
Endenergiebedarf beträgt 169.70 kwh/(m²*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1971. Die Energieeffizienzklasse ist F.
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.

??????? ?????????: 22399039-2 - 30890 Barsinghausen – Barsinghausen

????????????? ???????????????

??? ?????????????? ?????????????, ?????????????? ?? ??? ?????????? ?????????????? ???:

Thomas Bade & Claudia Bade

Lange Straße 38 ??????? - ?????????? West

E-Mail: hannover.west@von-poll.com

To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com