

Hessisch Oldendorf

# Alles In Ihrer Nähe! Gepflegtes Zweifamilienhaus in Hess. Oldendorf

*Codice oggetto: 26241015*



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

**PREZZO D'ACQUISTO: 329.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 156,23 m<sup>2</sup> • VANI: 5 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 614 m<sup>2</sup>**

**Codice oggetto: 26241015 - 31840 Hessisch Oldendorf**

- A colpo d'occhio
- La proprietà
- Dati energetici
- Planimetrie
- Una prima impressione
- Dettagli dei servizi
- Tutto sulla posizione
- Ulteriori informazioni
- Partner di contatto

Codice oggetto: 26241015 - 31840 Hessisch Oldendorf

## A colpo d'occhio

|                     |                                      |                                   |   |
|---------------------|--------------------------------------|-----------------------------------|---|
| Codice oggetto      | 26241015                             | Prezzo d'acquisto                 | 329.000 EUR   |
| Superficie netta    | ca. 156,23 m <sup>2</sup>            | Casa                              | Casa bifamiliare  |
| Tipologia tetto     | a due falde                          | Compenso di mediazione            | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Vani                | 5                                    | Modernizzazione / Riqualficazione | 2021  |
| Camere da letto     | 3                                    | Stato dell'immobile               | Ammodernato   |
| Bagni               | 2                                    | Tipologia costruttiva             | massiccio   |
| Anno di costruzione | 1957                                 | Superficie lorda                  | ca. 84 m <sup>2</sup>   |
| Garage/Posto auto   | 1 x superficie libera,<br>1 x Garage | Caratteristiche                   | Giardino / uso comune, Cucina componibile, Balcone                        |

Codice oggetto: 26241015 - 31840 Hessisch Oldendorf

## Dati energetici

|   |               |   |                                     |
|---|---------------|---|-------------------------------------|
| Tipologia di riscaldamento              | centralizzato | Certificazione energetica                             | Attestato di prestazione energetica |
| Riscaldamento                           | Gas           | Consumo finale di energia                             | 103.60 kWh/m <sup>2</sup> a         |
| Certificazione energetica valido fino a | 30.03.2033    | Classe di efficienza energetica                       | D                                   |
| Fonte di alimentazione                  | Gas           | Anno di costruzione secondo il certificato energetico | 2021                                |

Codice oggetto: 26241015 - 31840 Hessisch Oldendorf

## La proprietà



Codice oggetto: 26241015 - 31840 Hessisch Oldendorf

## La proprietà



Codice oggetto: 26241015 - 31840 Hessisch Oldendorf

## La proprietà



Codice oggetto: 26241015 - 31840 Hessisch Oldendorf

## La proprietà



Codice oggetto: 26241015 - 31840 Hessisch Oldendorf

## La proprietà



Codice oggetto: 26241015 - 31840 Hessisch Oldendorf

## La proprietà



Codice oggetto: 26241015 - 31840 Hessisch Oldendorf

## La proprietà



Codice oggetto: 26241015 - 31840 Hessisch Oldendorf

## La proprietà



Codice oggetto: 26241015 - 31840 Hessisch Oldendorf

## La proprietà



Codice oggetto: 26241015 - 31840 Hessisch Oldendorf

## La proprietà



Codice oggetto: 26241015 - 31840 Hessisch Oldendorf

## La proprietà



Codice oggetto: 26241015 - 31840 Hessisch Oldendorf

## La proprietà



Codice oggetto: 26241015 - 31840 Hessisch Oldendorf

## La proprietà



Codice oggetto: 26241015 - 31840 Hessisch Oldendorf

## La proprietà



Codice oggetto: 26241015 - 31840 Hessisch Oldendorf

## La proprietà



Codice oggetto: 26241015 - 31840 Hessisch Oldendorf

## La proprietà



Codice oggetto: 26241015 - 31840 Hessisch Oldendorf

## La proprietà



Codice oggetto: 26241015 - 31840 Hessisch Oldendorf

## La proprietà



Codice oggetto: 26241015 - 31840 Hessisch Oldendorf

## La proprietà



Codice oggetto: 26241015 - 31840 Hessisch Oldendorf

## La proprietà



Codice oggetto: 26241015 - 31840 Hessisch Oldendorf

## La proprietà



Codice oggetto: 26241015 - 31840 Hessisch Oldendorf

## La proprietà



Codice oggetto: 26241015 - 31840 Hessisch Oldendorf

## La proprietà



Codice oggetto: 26241015 - 31840 Hessisch Oldendorf

## La proprietà



Codice oggetto: 26241015 - 31840 Hessisch Oldendorf

## La proprietà



Codice oggetto: 26241015 - 31840 Hessisch Oldendorf

## La proprietà



Codice oggetto: 26241015 - 31840 Hessisch Oldendorf

## La proprietà



Codice oggetto: 26241015 - 31840 Hessisch Oldendorf

## La proprietà



Codice oggetto: 26241015 - 31840 Hessisch Oldendorf

## La proprietà



Codice oggetto: 26241015 - 31840 Hessisch Oldendorf

## La proprietà



Codice oggetto: 26241015 - 31840 Hessisch Oldendorf

## La proprietà



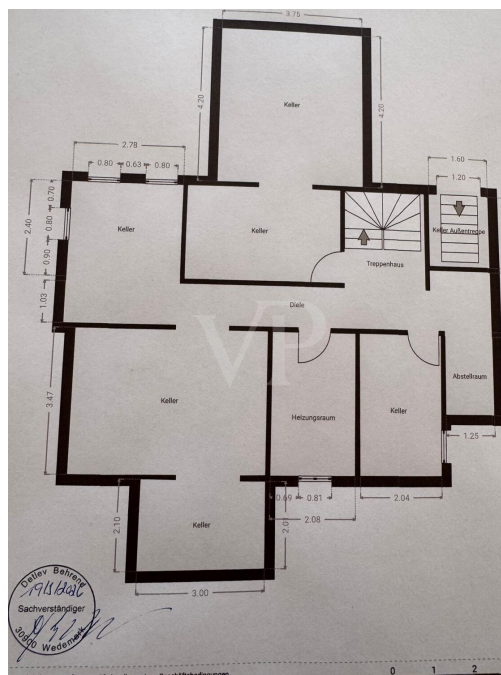
Codice oggetto: 26241015 - 31840 Hessisch Oldendorf

## La proprietà



Codice oggetto: 26241015 - 31840 Hessisch Oldendorf

## La proprietà



Codice oggetto: 26241015 - 31840 Hessisch Oldendorf

## Planimetrie



Questa pianta non è in scala. I documenti ci sono stati dati dal cliente. Per questo motivo, non possiamo garantire la precisione delle informazioni.

**Codice oggetto: 26241015 - 31840 Hessisch Oldendorf**

## Una prima impressione

Dieses ansprechend modernisierte Zweifamilienhaus aus dem Baujahr 1957 präsentiert sich auf einem ca. 614 m<sup>2</sup> großen Grundstück und bietet mit einer gesamten Wohnfläche von etwa 156,23 m<sup>2</sup> vielseitige Nutzungsmöglichkeiten. Das Haus teilt sich in 2 Wohnungen auf, die Erdgeschosswohnung hat ca. 97,30 m<sup>2</sup>, mit 3 Zimmern. In dieser Wohnung wurde sowohl im Bad als auch in der Wohnküche eine Fußbodenheizung integriert, welche für behaglichen Wohnkomfort sorgt. Die Dachgeschosswohnung hat ca. 58,93 m<sup>2</sup> und teilt sich auf 3 Zimmer auf. Besonderen Mehrwert bietet die großzügige Dachterrasse mit ca. 35,08 m<sup>2</sup> Fläche, die vielfältig genutzt werden kann und zusätzlichen Außenraum schafft.

Die Immobilie befindet sich in einem modernisierten Zustand und eignet sich sowohl für Familien mit Mehrgenerationenkonzepten. Momentan sind beide Wohnungen vermietet, somit könnte dieses Haus auch als Kapitalanlage genutzt werden.

Erwähnenswert ist die gelungene Verbindung aus ursprünglicher Bausubstanz und zeitgemäßer Ausstattung, die sich durch zahlreiche Modernisierungsmaßnahmen in den letzten Jahren widerspiegelt. Bereits 2007 wurde die Dacheindeckung mit zusätzlicher Dämmung erneuert, was zur energetischen Optimierung beiträgt. Sowohl das Erdgeschoss als auch das Obergeschoss profitieren von 2014 modernisierten Sanitärprojekten, die ein zeitgemäßes Ambiente schaffen. Ein weiteres praktisches Detail ist die separate Ablesbarkeit von Wasser- und Heizungsverbrauch. Das Gebäude ist voll unterkellert und bietet 4 Kellerräume. Diese Flächen beinhalten für jede Partei einen Kellerraum, sowie Gemeinschaftsräume, eine Waschküche und einen Trocknungsraum.

Ein bedeutender Vorteil ergibt sich durch die Modernisierung der Heizungsanlage: Seit 2021 sorgt eine effiziente Vaillant Gaszentralheizung für die Beheizung des

Hauses. Die technische Umstellung von Öl auf Erdgas unterstreicht die Aktualität und Wirtschaftlichkeit des Objekts.

Dieses Zweifamilienhaus verbindet solide Bausubstanz mit fortlaufender Pflege und setzt mit den vielseitigen Modernisierungen neue Maßstäbe für langfristigen Wohnkomfort.

Zur Zeit ist die Immobilie vermietet.

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.

**Codice oggetto: 26241015 - 31840 Hessisch Oldendorf**

## Dettagli dei servizi

- Vollunterkellert, 4 Kellerräume, für jede Mietpartei einen Kellerraum
- 1 Waschküche
- 1 Trocknungsraum
- Heizungsraum
- Außenrollos EG
- Fenster von 200/2007
- Außentreppe Granit
- Fußbodenheizung in der Erdgeschoss Wohnung in der Wohnküche und im Bad
- Wasser und Heizungsverbrauch Getrennt ablesbar
- Dachterrasse ca. 35,08 m<sup>2</sup>
- Garage
- Sanierung 2015, incl. Strom und Wasserleitungen
- Vaillant Gasheizung von 2021
- Dachdeckung und Dämmung von 2007
- Fassadenanstrich von 2015

**Codice oggetto: 26241015 - 31840 Hessisch Oldendorf**

## Tutto sulla posizione

Hessisch Oldendorf besticht als charmante, ländliche Gemeinde mit rund 18.500 Einwohnern, die durch ihre stabile Bevölkerungsentwicklung und das harmonische Miteinander eine besonders familienfreundliche Atmosphäre schafft. Die ruhige Umgebung, gepaart mit einer soliden Infrastruktur, bietet jungen Familien eine sichere und lebenswerte Heimat, in der sich Kinder geborgen entfalten können. Die moderate Bevölkerungsdichte sorgt für viel Freiraum und eine naturnahe Lebensqualität, die den Alltag angenehm und entspannt gestaltet.

Der Ortsteil Hessisch Oldendorf selbst präsentiert sich als ein lebendiger und zugleich behaglicher Wohnraum, der Familien durch seine ausgewogene Altersstruktur und die positive Zuwanderung junger Menschen besonders attraktiv ist. Hier finden Familien ein Umfeld, das Sicherheit und Gemeinschaftssinn vereint, während die kulturelle Vielfalt durch einen Anteil von etwa 13 % ausländischer Staatsbürger das Zusammenleben bereichert. Die gewachsene Nachbarschaft und die familienorientierte Infrastruktur schaffen ein Umfeld, in dem Kinder sorglos aufwachsen und Eltern sich wohlfühlen können.

Für Familien bietet Hessisch Oldendorf eine hervorragende Auswahl an Bildungseinrichtungen in unmittelbarer Nähe: Von der Grundschule am Rosenbusch, die in nur etwa 11 Minuten zu Fuß erreichbar ist, über die nahegelegene Oberschule mit gymnasialem Angebot und die Wilhelm-Busch-Realschule, die beide in nur rund 2 bis 3 Minuten Fußweg erreichbar sind, bis hin zu mehreren Kindergärten und Kinderkrippen, die den Bedürfnissen der Kleinsten gerecht werden. Die gute Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr, etwa durch die Busstationen „Schilfstraße“ und „Schulzentrum“ in nur 2 bis 3 Minuten Fußweg sowie den Bahnhof Hessisch Oldendorf in etwa 8 Minuten zu Fuß, erleichtert den täglichen Schulweg und sorgt für flexible Mobilität.

Auch im Bereich Gesundheit ist für das Wohl der Familie bestens gesorgt: Die BDH-Klinik liegt nur 5 Minuten zu Fuß entfernt, und mehrere Apotheken sind in fußläufiger Entfernung verfügbar, sodass medizinische Versorgung und Beratung jederzeit schnell erreichbar sind. Für aktive Familien bieten zahlreiche Spielplätze, Sporthallen sowie das Baxmann Bad und die Schillat Höhe vielfältige Möglichkeiten zur Freizeitgestaltung. Radwege entlang der Weser Richtung Großenwieden laden zu entspannten Ausflügen in die Natur ein und fördern ein gesundes, gemeinschaftliches Miteinander.

Das gastronomische Angebot mit gemütlichen Cafés und familienfreundlichen Restaurants rundet das Bild eines lebendigen, aber zugleich behaglichen Wohnumfelds ab. Einkaufsmöglichkeiten wie EDEKA, Lidl und ALDI sind ebenfalls in wenigen Gehminuten erreichbar und gewährleisten eine komfortable Versorgung im Alltag.

Insgesamt bietet Hessisch Oldendorf jungen Familien eine einzigartige Kombination aus Sicherheit, Gemeinschaft und naturnahem Wohnen – ein Ort, an dem Kinder sorglos aufwachsen können und Eltern eine vertrauensvolle Zukunftsperspektive finden. Hier entsteht ein Zuhause, das Geborgenheit schenkt und Raum für gemeinsame Momente schafft.

**Codice oggetto: 26241015 - 31840 Hessisch Oldendorf**

## Ulteriori informazioni

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.

**Codice oggetto: 26241015 - 31840 Hessisch Oldendorf**

## Partner di contatto

Per ulteriori informazioni, si prega di contattare la persona di riferimento:

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)

*Alla clausola di esclusione di responsabilità di von Poll Immobilien GmbH*

---

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