

Hessisch Oldendorf – Hemeringen

## Gepflegtes Einfamilienhaus mit Weitblick zum Wohlfühlen

*Codice oggetto: 26241012*



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

**PREZZO D'ACQUISTO: 369.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 110 m<sup>2</sup> • VANI: 4 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 810 m<sup>2</sup>**

Codice oggetto: 26241012 - 31840 Hessisch Oldendorf – Hemeringen

- 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: 26241012 - 31840 Hessisch Oldendorf – Hemeringen

## A colpo d'occhio

Codice oggetto	26241012	Prezzo d'acquisto	369.000 EUR
Superficie netta	ca. 110 m <sup>2</sup>	Casa	Casa unifamiliare
Tipologia tetto	a due falde	Compenso di mediazione	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Vani	4	Modernizzazione / Riqualificazione	2021
Camere da letto	3	Stato dell'immobile	Curato
Bagni	1	Tipologia costruttiva	legno
Anno di costruzione	2002	Superficie lorda	ca. 79 m <sup>2</sup>
Garage/Posto auto	2 x Carport, 3 x superficie libera	Caratteristiche	Terrazza, Bagni di servizio, Caminetto, Giardino / uso comune, Cucina componibile

Codice oggetto: 26241012 - 31840 Hessisch Oldendorf – Hemeringen

## Dati energetici

Tipologia di riscaldamento	centralizzato	Certificazione energetica	Attestato di prestazione energetica
Riscaldamento	Gas naturale pesante	Consumo finale di energia	48.20 kWh/m <sup>2</sup> a
Certificazione energetica valido fino a	22.01.2036	Classe di efficienza energetica	A
Fonte di alimentazione	Gas	Anno di costruzione secondo il certificato energetico	2002

Codice oggetto: 26241012 - 31840 Hessisch Oldendorf – Hemeringen

## La proprietà



Codice oggetto: 26241012 - 31840 Hessisch Oldendorf – Hemeringen

## La proprietà



Codice oggetto: 26241012 - 31840 Hessisch Oldendorf – Hemeringen

## La proprietà



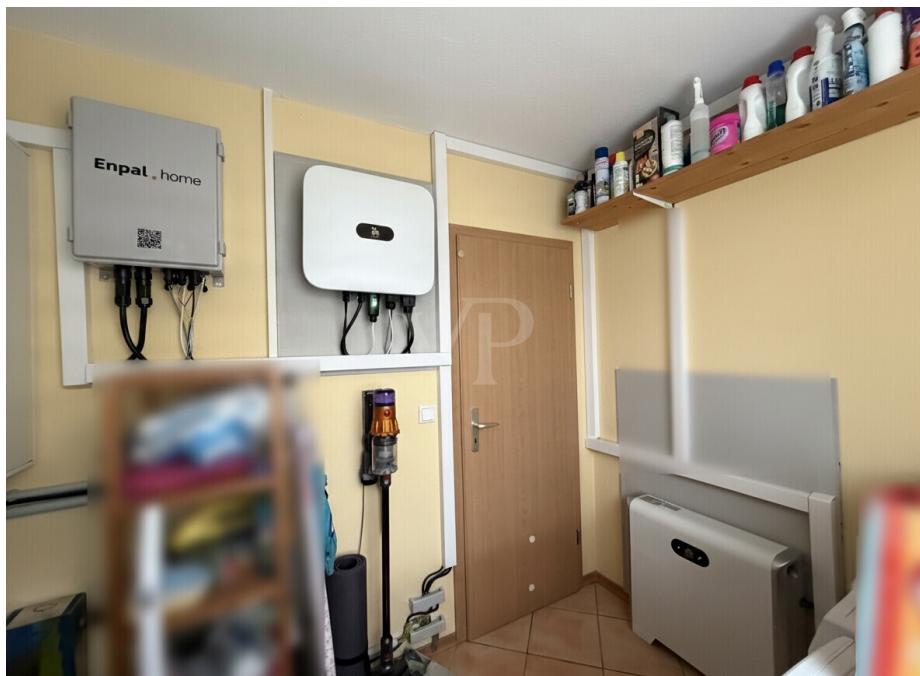
Codice oggetto: 26241012 - 31840 Hessisch Oldendorf – Hemeringen

## La proprietà



Codice oggetto: 26241012 - 31840 Hessisch Oldendorf – Hemeringen

## La proprietà



Codice oggetto: 26241012 - 31840 Hessisch Oldendorf – Hemeringen

## La proprietà



Codice oggetto: 26241012 - 31840 Hessisch Oldendorf – Hemeringen

## La proprietà



Codice oggetto: 26241012 - 31840 Hessisch Oldendorf – Hemeringen

## La proprietà



Codice oggetto: 26241012 - 31840 Hessisch Oldendorf – Hemeringen

## La proprietà



Codice oggetto: 26241012 - 31840 Hessisch Oldendorf – Hemeringen

## La proprietà



Codice oggetto: 26241012 - 31840 Hessisch Oldendorf – Hemeringen

## La proprietà



Codice oggetto: 26241012 - 31840 Hessisch Oldendorf – Hemeringen

## La proprietà



Codice oggetto: 26241012 - 31840 Hessisch Oldendorf – Hemeringen

## La proprietà



Codice oggetto: 26241012 - 31840 Hessisch Oldendorf – Hemeringen

## La proprietà



Codice oggetto: 26241012 - 31840 Hessisch Oldendorf – Hemeringen

## La proprietà



Codice oggetto: 26241012 - 31840 Hessisch Oldendorf – Hemeringen

## La proprietà



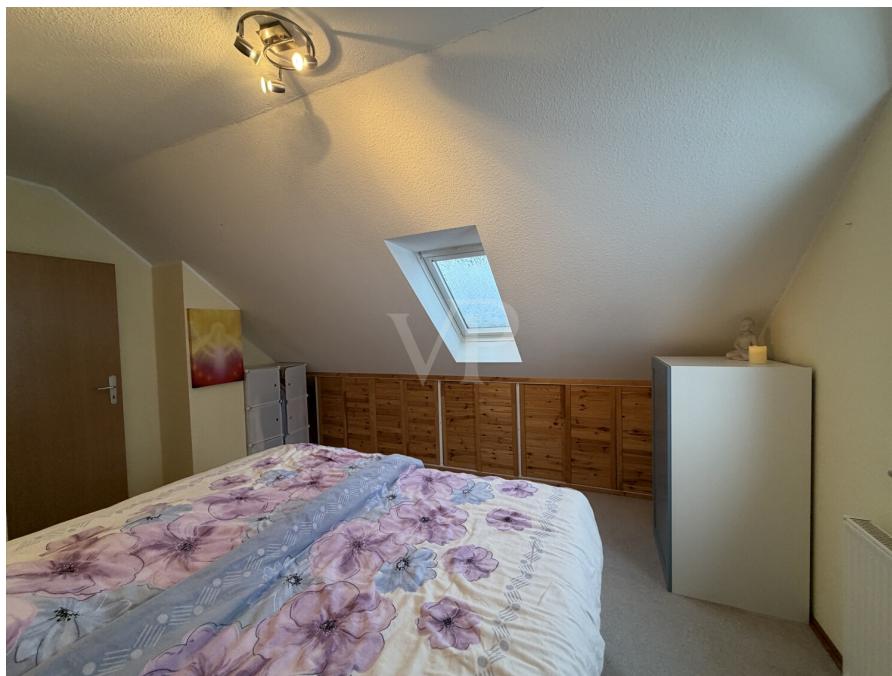
Codice oggetto: 26241012 - 31840 Hessisch Oldendorf – Hemeringen

## La proprietà



Codice oggetto: 26241012 - 31840 Hessisch Oldendorf – Hemeringen

## La proprietà



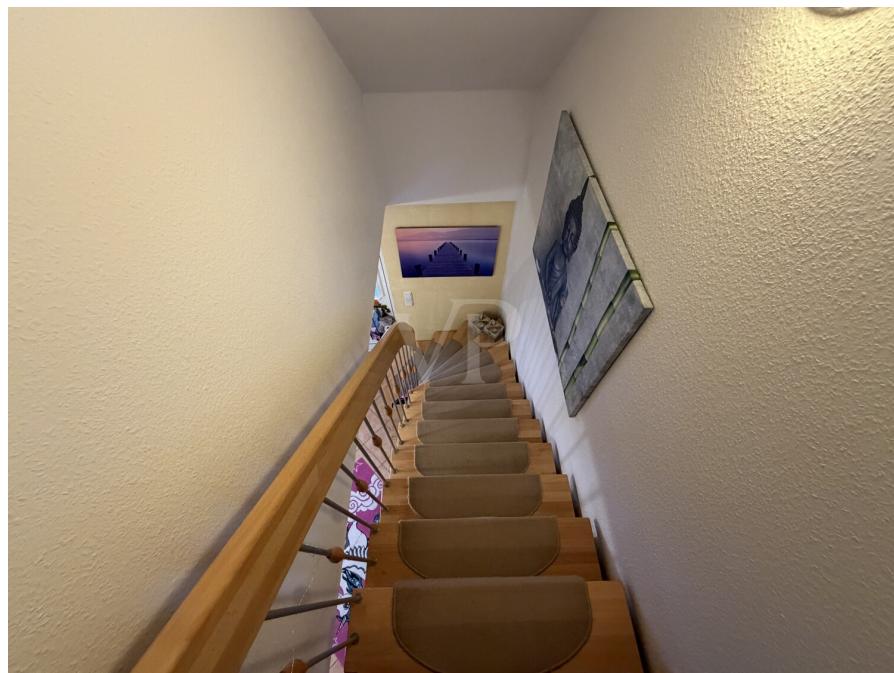
Codice oggetto: 26241012 - 31840 Hessisch Oldendorf – Hemeringen

## La proprietà



Codice oggetto: 26241012 - 31840 Hessisch Oldendorf – Hemeringen

## La proprietà



Codice oggetto: 26241012 - 31840 Hessisch Oldendorf – Hemeringen

## La proprietà



Codice oggetto: 26241012 - 31840 Hessisch Oldendorf – Hemeringen

## La proprietà



Codice oggetto: 26241012 - 31840 Hessisch Oldendorf – Hemeringen

## La proprietà



Codice oggetto: 26241012 - 31840 Hessisch Oldendorf – Hemeringen

## Planimetrie



Immogrundriss



Immogrundriss

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: 26241012 - 31840 Hessisch Oldendorf – Hemeringen

## Una prima impressione

Dieses gepflegte Einfamilienhaus aus dem Baujahr 2002 bietet auf einer Wohnfläche von ca. 110 m<sup>2</sup> und einem großzügigen Grundstück von ca. 810 m<sup>2</sup> ideale Voraussetzungen für Familien oder Paare, die Wert auf ein komfortables und gut ausgestattetes Zuhause legen. Die Immobilie überzeugt durch eine durchdachte Raumaufteilung, eine gute Bauweise, sowie fortlaufende Modernisierungen.

Insgesamt stehen vier Zimmer zur Verfügung, darunter drei gut geschnittene Schlafzimmer, ein großzügiges Badezimmer, sowie ein separates Gäste-WC. Der offen gestaltete Wohn- und Essbereich bildet das Herzstück des Hauses. Terrakottafliesen, offen sichtbare Balken und ein Kaminofen schaffen hier eine warme, behagliche Wohnatmosphäre. Die offene Gestaltung ermöglicht flexible Einrichtungsmöglichkeiten und unterstreicht den einladenden Charakter des Hauses. Die angrenzende Küche fügt sich harmonisch in das Gesamtbild ein und bietet ausreichend Platz zur Entfaltung. Auch von hier aus ist ein Zugang zur Terrasse möglich.

Die Schlafräume sind individuell gestaltet: Im Hauptschlafzimmer sowie im Kinderzimmer sorgt Teppichboden für ein angenehmes Wohngefühl, während im zweiten Schlafzimmer massive Holzdielen einen natürlichen und hochwertigen Charakter vermitteln. Der obere Flur ist mit Laminat ausgestattet. Das großzügige Badezimmer verfügt sowohl über eine Badewanne als auch über eine separate Dusche und bietet damit zeitgemäßen Komfort für den Alltag.

Auch technisch ist die Immobilie sehr gut ausgestattet. Im Jahr 2021 wurde eine Solaranlage mit einer Leistung von 4,5-kWp inklusive 5 kWh Stromspeicher installiert, die den Energiebedarf nachhaltig unterstützt. Die Beheizung erfolgt über eine zentrale Gas-Brennwertheizung. Zusätzlich trägt eine installierte Grander-Wasseraufbereitungsanlage zu einem verbesserten Wasserkomfort bei.

Der Außenbereich überzeugt mit einer großzügigen Terrasse aus Holzdielen mit stabiler Unterbodenkonstruktion, die in den warmen Monaten als zusätzlicher Wohnraum im Freien dient. Die Feldrandlage verleiht dem Grundstück ein offenes, naturnahes Ambiente. Ein Gartenhaus mit ca. 15,5 m<sup>2</sup> Nutzfläche bietet vielseitige Nutzungsmöglichkeiten, während eine Regenwasserzisterne mit ca. 3.000 Litern Fassungsvermögen und Stromanschluss eine nachhaltige Gartenbewässerung ermöglicht.

Für Fahrzeuge stehen ein Doppelcarport mit integriertem Abstellraum (ca. 38,88 m<sup>2</sup>)

sowie zwei zusätzliche Außenstellplätze zur Verfügung. Ein Vordach im Eingangsbereich sorgt für einen geschützten Zugang zum Haus. Im Jahr 2023/2025 wurden bereits einzelne Fenster erneuert. Im Gesamtbild eine gepflegte Immobilie, die Ihr neues Zuhause werden könnte.

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: 26241012 - 31840 Hessisch Oldendorf – Hemeringen

## Dettagli dei servizi

- Doppelcarport mit integriertem Abstellraum (ca. 38,88 m<sup>2</sup>)
- Vordach als Witterungsschutz im Eingangsbereich
- Gartenhaus mit ca. 15,5 m<sup>2</sup> Nutzfläche
- Garten-Zisterne mit ca. 3.000 Litern Fassungsvermögen inkl. Stromanschluss
- Terrasse aus Holzdielen mit Unterbodenkonstruktion
- Feldrandlage
- Photovoltaikanlage (4,5-kWp) aus dem Jahr 2021(Mietkauf) inkl. 5 kWh Stromspeicher
- Zentrale Gas-Brennwertheizung
- Kaminofen im Wohnzimmer
- Wasserverbesserungsanlage von Grander
- Terrakottafliesen im Wohnzimmer, Flur, Essbereich und in der Küche
- Teppichboden im Schlafzimmer I sowie im Kinderzimmer
- Holzdielen im Kinderzimmer II
- Einbauschränke im OG im Kniestock
- Laminatboden im oberen Flur
- Badezimmer mit Badewanne und Dusche
- Separates Gäste-WC
- Außenrolllos mit Handbedienung
- Teilweise Fenster mit innenliegenden Sprossen

Codice oggetto: 26241012 - 31840 Hessisch Oldendorf – Hemeringen

## Tutto sulla posizione

Hemeringen, ein gewachsener Ortsteil der Stadt Hessisch Oldendorf, überzeugt durch seine ruhige, ländliche Atmosphäre in Verbindung mit einer überraschend gut ausgebauten und familienfreundlichen Infrastruktur. Die Umgebung bietet eine hohe Wohnqualität, geprägt von einer stabilen Bevölkerungsstruktur, einer sicheren Nachbarschaft und einem naturnahen Lebensumfeld. Gleichzeitig profitieren Bewohner von der Nähe zu Hameln und Hannover, wodurch sich sowohl kurze Wege in die Region als auch attraktive Pendelmöglichkeiten ergeben.

Der Ortsteil selbst zeichnet sich durch seinen dörflichen Charme und eine lebendige Gemeinschaft aus. Eine funktionierende Nahversorgung mit Arztpraxen, kleineren Geschäften sowie weiteren Einrichtungen des täglichen Bedarfs sorgt für eine komfortable Alltagsgestaltung. Besonders Familien schätzen die überschaubare Struktur, die geringe Verkehrsbelastung, aber doch gute Anbindung und das sichere Umfeld für Kinder.

Ein besonderes Plus ist das umfangreiche Bildungs- und Betreuungsangebot direkt vor Ort: Die Grundschule Hemeringen ist fußläufig in etwa sieben Minuten erreichbar, ebenso der Kindergarten in rund acht Minuten. Weiterführende Schulen befinden sich in gut erreichbarer Nähe. Ergänzt wird die familienfreundliche Infrastruktur durch nahegelegene Apotheken und Arztpraxen, die innerhalb von etwa 15 bis 20 Gehminuten erreichbar sind.

Für Freizeit und Erholung stehen Spielplätze, Sportflächen und Grünbereiche in kurzer Entfernung zur Verfügung. Die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr ist durch mehrere Bushaltestellen in etwa fünf bis sieben Minuten Fußweg sehr gut gewährleistet und ermöglicht eine flexible Mobilität – auch ohne eigenes Fahrzeug.

Hemeringen verbindet damit auf ideale Weise ländliche Ruhe, eine verlässliche Infrastruktur und gute Verkehrsanbindungen. Ein Wohnort, der besonders für Familien und Berufspendler beste Voraussetzungen für ein dauerhaftes und ausgewogenes Lebensumfeld bietet.

Codice oggetto: 26241012 - 31840 Hessisch Oldendorf – Hemeringen

## 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.



VON POLL  
REAL ESTATE

Codice oggetto: 26241012 - 31840 Hessisch Oldendorf – Hemeringen

## 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)