

Hessisch Oldendorf

# Modernisiert, gepflegt und großzügig – Ihr Familienzuhause in zentrumsnaher Lage

*Codice oggetto: 26241018*



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

**PREZZO D'ACQUISTO: 320.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 157,78 m<sup>2</sup> • VANI: 7 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 646 m<sup>2</sup>**

**Codice oggetto: 26241018 - 31840 Hessisch Oldendorf**

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

**Codice oggetto: 26241018 - 31840 Hessisch Oldendorf**

## A colpo d'occhio

Codice oggetto	26241018
Superficie netta	ca. 157,78 m <sup>2</sup>
Tipologia tetto	a due falde
Vani	7
Camere da letto	4
Bagni	3
Anno di costruzione	1925
Garage/Posto auto	2 x superficie libera, 2 x Garage

Prezzo d'acquisto	320.000 EUR
Casa	Casa unifamiliare
Compenso di mediazione	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernizzazione / Riqualificazione	2024
Stato dell'immobile	Curato
Tipologia costruttiva	massiccio
Superficie lorda	ca. 114 m <sup>2</sup>
Caratteristiche	Bagni di servizio, Sauna, Caminetto, Giardino / uso comune, Cucina componibile, Balcone

Codice oggetto: 26241018 - 31840 Hessisch Oldendorf

## Dati energetici

Riscaldamento	<b>Olio</b>	Certificazione energetica	<b>Attestato Prestazione Energetica</b>
Certificazione energetica valido fino a	<b>06.05.2036</b>	Consumo energetico	<b>242.30 kWh/m<sup>2</sup>a</b>
Fonte di alimentazione	<b>Combustibile liquido</b>	Classe di efficienza energetica	<b>G</b>
		Anno di costruzione secondo il certificato energetico	<b>2005</b>

Codice oggetto: 26241018 - 31840 Hessisch Oldendorf

## La proprietà



Codice oggetto: 26241018 - 31840 Hessisch Oldendorf

## La proprietà



Codice oggetto: 26241018 - 31840 Hessisch Oldendorf

## La proprietà



Codice oggetto: 26241018 - 31840 Hessisch Oldendorf

## La proprietà



Codice oggetto: 26241018 - 31840 Hessisch Oldendorf

## La proprietà



Codice oggetto: 26241018 - 31840 Hessisch Oldendorf

## La proprietà



Codice oggetto: 26241018 - 31840 Hessisch Oldendorf

## La proprietà



Codice oggetto: 26241018 - 31840 Hessisch Oldendorf

## La proprietà



Codice oggetto: 26241018 - 31840 Hessisch Oldendorf

## La proprietà



Codice oggetto: 26241018 - 31840 Hessisch Oldendorf

## La proprietà



Codice oggetto: 26241018 - 31840 Hessisch Oldendorf

## La proprietà



Codice oggetto: 26241018 - 31840 Hessisch Oldendorf

## La proprietà



Codice oggetto: 26241018 - 31840 Hessisch Oldendorf

## La proprietà



Codice oggetto: 26241018 - 31840 Hessisch Oldendorf

## La proprietà



Codice oggetto: 26241018 - 31840 Hessisch Oldendorf

## La proprietà



Codice oggetto: 26241018 - 31840 Hessisch Oldendorf

## La proprietà



Codice oggetto: 26241018 - 31840 Hessisch Oldendorf

## La proprietà



Codice oggetto: 26241018 - 31840 Hessisch Oldendorf

## La proprietà



Codice oggetto: 26241018 - 31840 Hessisch Oldendorf

## La proprietà



Codice oggetto: 26241018 - 31840 Hessisch Oldendorf

## La proprietà



Codice oggetto: 26241018 - 31840 Hessisch Oldendorf

## La proprietà



Codice oggetto: 26241018 - 31840 Hessisch Oldendorf

## La proprietà



Codice oggetto: 26241018 - 31840 Hessisch Oldendorf

## La proprietà



**Codice oggetto: 26241018 - 31840 Hessisch Oldendorf**

## Una prima impressione

Dieses gepflegte Einfamilienhaus aus dem Baujahr 1925 verbindet auf stimmige Weise den Charme einer gewachsenen Bausubstanz mit kontinuierlich durchgeführten Modernisierungen. Auf einer Wohnfläche von ca. 157,78 m<sup>2</sup> und einem großzügigen Grundstück von rund 646 m<sup>2</sup> präsentiert sich die Immobilie als vielseitiges Zuhause, das unterschiedlichsten Wohnbedürfnissen gerecht wird.

Das Raumangebot umfasst insgesamt sieben Zimmer, darunter vier gut geschnittene Schlafzimmer, die flexibel nutzbar sind – ob als Kinder-, Gäste- oder Arbeitszimmer. Drei Badezimmer stehen zur Verfügung und sorgen für zusätzlichen Komfort im Alltag. Das Bad im Erdgeschoss wurde im Jahr 2015 modernisiert und überzeugt durch ein zeitgemäßes Erscheinungsbild. Die im Jahr 2014 erneuerte Küche fügt sich mit ihrem klaren, modernen Design, grauen Fronten, großzügigen Arbeitsflächen und angenehmer Helligkeit harmonisch in das Gesamtbild ein und bietet ideale Voraussetzungen für den täglichen Gebrauch.

Der Wohn- und Essbereich bildet das Herzstück des Hauses. Großzügige Fensterflächen lassen viel Tageslicht herein und schaffen in Kombination mit dem hellen Parkettboden eine freundliche, einladende Atmosphäre. Ergänzt wird das behagliche Wohngefühl durch einen Kaminofen aus dem Jahr 2006, der insbesondere in den kühleren Monaten für eine angenehme Wärme sorgt.

Die Beheizung erfolgt über eine Ölzentralheizung mit integrierter Warmwasseraufbereitung. Der im Jahr 2020 erneuerte Kessel (De Dietrich, Modell GT 124) sowie drei Öltanks mit jeweils ca. 1.000 Litern Fassungsvermögen gewährleisten eine zuverlässige und effiziente Versorgung. Eine installierte Wasserenthärtungsanlage trägt zusätzlich zum Wohnkomfort bei. Im Hinblick auf Energieeffizienz profitiert die Immobilie zudem von einer Photovoltaikanlage aus dem Jahr 2013 sowie einer Solarthermieanlage mit Warmwasserspeicher.

Das Dachgeschoss eröffnet weiteres Ausbau- und Gestaltungspotenzial und bietet Raum für individuelle Wohnideen. Die vorhandenen Dachschrägen verleihen den Räumen dabei eine besondere Gemütlichkeit.

Auch der Außenbereich präsentiert sich gepflegt und durchdacht angelegt. Neben einer Rasenfläche und gepflasterten Wegen sorgen Zierbäume für eine angenehme Atmosphäre. Ein Gartenblockhaus bietet zusätzliche Nutzungsmöglichkeiten, während ein praktischer Schuppen weiteren Stauraum schafft. Die überdachte Terrasse mit großformatigen Bodenfliesen und umlaufenden Fensterflächen stellt ein besonderes Highlight dar und

ermöglicht eine vielseitige Nutzung zu jeder Jahreszeit.

Abgerundet wird das Angebot durch eine Doppelgarage aus dem Jahr 1967 sowie einen Anbau aus dem Jahr 1966, die zusätzliche Nutzflächen bieten. Ergänzend sorgt eine Sauna im Keller für angenehme Wellnessmomente im eigenen Zuhause. Die Fassade wurde im Jahr 2012 saniert, die Zaunelemente im Jahr 2024 überarbeitet und neu gestrichen. Insgesamt präsentiert sich die Immobilie in einem sehr gepflegten Zustand und überzeugt durch eine gelungene Kombination aus Substanz, Komfort und weiterem Entwicklungspotenzial.

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: 26241018 - 31840 Hessisch Oldendorf**

## **Dettagli dei servizi**

- Ölzentralheizung mit integrierter Warmwasseraufbereitung; moderner Kessel (Baujahr 05/2020, Fabrikat De Dietrich, Modell GT 124)
- Drei Öltanks mit jeweils ca. 1.000 Litern Fassungsvermögen
- Gemütlicher Kaminofen (Baujahr 2006) für zusätzliche Wärme und Wohnatmosphäre
- Photovoltaikanlage aus dem Jahr 2013 zur Unterstützung der Stromversorgung
- Solarthermieanlage mit Warmwasserspeicher zur effizienten Warmwasserbereitung
- Installierte Wasserenthärtungsanlage für erhöhten Wohnkomfort
- Hausalarmanlage für zusätzliche Sicherheit
- Sauna im Keller für entspannte Wellnessmomente im eigenen Zuhause
- Doppelgarage (Baujahr 1967) mit Stellfläche
- Anbau aus dem Jahr 1966, bietet zusätzliche Fläche
- Charmantes Gartenblockhaus – ideal als Rückzugsort oder für Hobby und Freizeit
- Erdgeschoss bereits geschmackvoll und zeitgemäß renoviert
- Dachgeschoss mit weiterem Ausbau- und Renovierungspotenzial für individuelle Gestaltungsmöglichkeiten
- extra anliegender Schuppen für Staumöglichkeiten

**Codice oggetto: 26241018 - 31840 Hessisch Oldendorf**

## **Tutto sulla posizione**

Die Lage überzeugt durch ein ruhiges, familienfreundliches Wohnumfeld mit einer harmonischen Kombination aus suburbaner Idylle und gut ausgebauter Infrastruktur. Hessisch Oldendorf bietet eine hohe Lebensqualität, geprägt von Sicherheit, gewachsener Nachbarschaft und einem ausgewogenen Angebot für den täglichen Bedarf. Gleichzeitig profitieren Sie von moderaten Immobilienpreisen sowie der Nähe zur wirtschaftsstarken Region Hameln-Pyrmont, die vielfältige Arbeitsmöglichkeiten und eine zuverlässige Versorgung gewährleistet.

Das direkte Wohnumfeld zeichnet sich durch eine angenehme, gepflegte Nachbarschaft und eine ruhige Atmosphäre aus – ideal für Familien und alle, die entspanntes Wohnen im Grünen schätzen. Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf, darunter Supermärkte, sind bequem fußläufig erreichbar und ermöglichen eine unkomplizierte Nahversorgung.

Auch in Bereich Bildung und Betreuung ist die Lage besonders attraktiv: Schulen mit unterschiedlichen Bildungsangeboten sowie Kindergärten befinden sich in kurzer Entfernung und sind teilweise fußläufig erreichbar. Dies sorgt für kurze Wege im Alltag und ein hohes Maß an Sicherheit für Kinder.

Die medizinische Versorgung ist durch nahegelegene Einrichtungen, darunter eine Klinik sowie Apotheken, bestens gewährleistet. Ergänzt wird das Angebot durch zahlreiche Freizeit- und Erholungsmöglichkeiten: Grünflächen, Sportanlagen und Spielplätze befinden sich in unmittelbarer Umgebung und laden zu Aktivitäten im Freien ein.

Die Verkehrsanbindung ist ebenfalls hervorragend: Bushaltestellen sind in wenigen Gehminuten erreichbar und gewährleisten eine schnelle Verbindung innerhalb der Stadt und in die umliegenden Regionen. Der Bahnhof Hessisch Oldendorf ist ebenfalls gut erreichbar und bietet Anschluss an den regionalen Bahnverkehr. Zudem sorgt die Nähe zur Autobahn A2 für eine zügige Anbindung an die Städte Hannover und Bielefeld sowie darüber hinaus.

**Codice oggetto: 26241018 - 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: 26241018 - 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)**