

Hessisch Oldendorf

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

Número da propriedade: 26241015



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

PREÇO DE COMPRA: 329.000 EUR • ÁREA: ca. 156,23 m<sup>2</sup> • QUARTOS: 5 • ÁREA DO TERRENO: 614 m<sup>2</sup>

**Número da propriedade: 26241015 - 31840 Hessisch Oldendorf**

- Numa vista geral**
- O imóvel**
- Dados energéticos**
- Plantas dos pisos**
- Uma primeira impressão**
- Detalhes do equipamento**
- Tudo sobre a localização**
- Outras informações**
- Pessoa de contacto**

Número da propriedade: 26241015 - 31840 Hessisch Oldendorf

## Numa vista geral

Número da propriedade	26241015	Preço de compra	329.000 EUR
Área	ca. 156,23 m <sup>2</sup>	Comissão para arrendatários	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Forma do telhado	Telhado de sela	Modernização / Reciclagem	2021
Quartos	5	Tipo de construção	Sólido
Quartos	3	Área útil	ca. 84 m <sup>2</sup>
Casas de banho	2	Móveis	Jardim / uso partilhado, Cozinha embutida, Varanda
Ano de construção	1957		
Tipo de estacionamento	1 x Lugar de estacionamento ao ar livre, 1 x Garagem		

Número da propriedade: 26241015 - 31840 Hessisch Oldendorf

## Dados energéticos

Sistemas de aquecimento	Aquecimento central	Certificado Energético	Certificado de consumo de energia
Fonte de Energia	Gás	Consumo final de energia	103.60 kWh/m <sup>2</sup> a
Certificado Energético válido até	30.03.2033	Classificação energética	D
Aquecimento	Gás	Ano de construção de acordo com o certificado energético	2021

Número da propriedade: 26241015 - 31840 Hessisch Oldendorf

## O imóvel



Número da propriedade: 26241015 - 31840 Hessisch Oldendorf

## O imóvel



Número da propriedade: 26241015 - 31840 Hessisch Oldendorf

## O imóvel



Número da propriedade: 26241015 - 31840 Hessisch Oldendorf

## O imóvel



Número da propriedade: 26241015 - 31840 Hessisch Oldendorf

## O imóvel



Número da propriedade: 26241015 - 31840 Hessisch Oldendorf

## O imóvel



Número da propriedade: 26241015 - 31840 Hessisch Oldendorf

## O imóvel



Número da propriedade: 26241015 - 31840 Hessisch Oldendorf

## O imóvel



Número da propriedade: 26241015 - 31840 Hessisch Oldendorf

## O imóvel



Número da propriedade: 26241015 - 31840 Hessisch Oldendorf

## O imóvel



Número da propriedade: 26241015 - 31840 Hessisch Oldendorf

## O imóvel



Número da propriedade: 26241015 - 31840 Hessisch Oldendorf

## O imóvel



Número da propriedade: 26241015 - 31840 Hessisch Oldendorf

## O imóvel



Número da propriedade: 26241015 - 31840 Hessisch Oldendorf

## O imóvel



Número da propriedade: 26241015 - 31840 Hessisch Oldendorf

## O imóvel



Número da propriedade: 26241015 - 31840 Hessisch Oldendorf

## O imóvel



Número da propriedade: 26241015 - 31840 Hessisch Oldendorf

## O imóvel



Número da propriedade: 26241015 - 31840 Hessisch Oldendorf

## O imóvel



Número da propriedade: 26241015 - 31840 Hessisch Oldendorf

## O imóvel



Número da propriedade: 26241015 - 31840 Hessisch Oldendorf

## O imóvel



Número da propriedade: 26241015 - 31840 Hessisch Oldendorf

## O imóvel



Número da propriedade: 26241015 - 31840 Hessisch Oldendorf

## O imóvel



Número da propriedade: 26241015 - 31840 Hessisch Oldendorf

## O imóvel



Número da propriedade: 26241015 - 31840 Hessisch Oldendorf

## O imóvel



Número da propriedade: 26241015 - 31840 Hessisch Oldendorf

## O imóvel



Número da propriedade: 26241015 - 31840 Hessisch Oldendorf

## O imóvel



Número da propriedade: 26241015 - 31840 Hessisch Oldendorf

## O imóvel



Número da propriedade: 26241015 - 31840 Hessisch Oldendorf

## O imóvel



Número da propriedade: 26241015 - 31840 Hessisch Oldendorf

## O imóvel



Número da propriedade: 26241015 - 31840 Hessisch Oldendorf

## O imóvel



Número da propriedade: 26241015 - 31840 Hessisch Oldendorf

## O imóvel



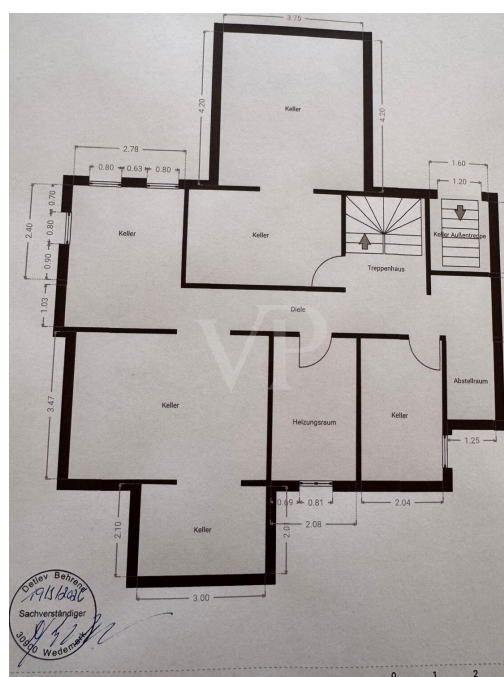
Número da propriedade: 26241015 - 31840 Hessisch Oldendorf

## O imóvel



Número da propriedade: 26241015 - 31840 Hessisch Oldendorf

## O imóvel



Número da propriedade: 26241015 - 31840 Hessisch Oldendorf

## Plantas dos pisos



Esta planta não é à escala. Os documentos foram-nos entregues pelo cliente. Por conseguinte, não podemos assumir qualquer responsabilidade pela exatidão das indicações.

**Número da propriedade: 26241015 - 31840 Hessisch Oldendorf**

## Uma primeira impressão

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.

**Número da propriedade: 26241015 - 31840 Hessisch Oldendorf**

## **Detalhes do equipamento**

- 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

**Número da propriedade: 26241015 - 31840 Hessisch Oldendorf**

## **Tudo sobre a localização**

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.

**Número da propriedade: 26241015 - 31840 Hessisch Oldendorf**

## **Outras informações**

**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.**

**Número da propriedade: 26241015 - 31840 Hessisch Oldendorf**

## **Pessoa de contacto**

**Para mais informações, queira contactar a sua pessoa de contacto:**

**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)**

*Para o aviso de isenção de responsabilidade da von Poll Immobilien GmbH*

---

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