

Hessisch Oldendorf / Großenwieden - Großenwieden

## Familiendomizil mit Ausbaupotenzial und gemütlichem Garten in Wesernähe

*Número da propriedade: 26241007*



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

**PREÇO DE COMPRA: 125.000 EUR • ÁREA: ca. 112,94 m<sup>2</sup> • QUARTOS: 5 • ÁREA DO TERRENO: 363 m<sup>2</sup>**

**Número da propriedade: 26241007 - 31840 Hessisch Oldendorf / Großenwieden -  
Großenwieden**

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

**Número da propriedade: 26241007 - 31840 Hessisch Oldendorf / Großenwieden -  
Großenwieden**

## Numa vista geral

Número da propriedade	26241007	Preço de compra	125.000 EUR
Área	ca. 112,94 m <sup>2</sup>	Natureza	Casa unifamiliar / Moradia
Forma do telhado	Telhado de sela	Comissão para arrendatários	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Quartos	5	Área útil	ca. 166 m <sup>2</sup>
Quartos	3	Móveis	Terraço, Lareira, Jardim / uso partilhado, Cozinha embutida
Casas de banho	2		
Ano de construção	1901		
Tipo de estacionamento	1 x Lugar de estacionamento ao ar livre, 1 x Garagem		

Número da propriedade: 26241007 - 31840 Hessisch Oldendorf / Großenwieden -  
Großenwieden

## Dados energéticos

Sistemas de aquecimento	Aquecimento central	Certificado Energético	Consumo energético final
Fonte de Energia	Gás	Procura final de energia	320.04 kWh/m <sup>2</sup> a
Certificado Energético válido até	30.06.2035	Classificação energética	H
Aquecimento	Gás	Ano de construção de acordo com o certificado energético	1901

Número da propriedade: 26241007 - 31840 Hessisch Oldendorf / Großenwieden -  
Großenwieden

## O imóvel





VON POLL  
REAL ESTATE

Número da propriedade: 26241007 - 31840 Hessisch Oldendorf / Großenwieden -  
Großenwieden

## O imóvel





VON POLL  
REAL ESTATE

Número da propriedade: 26241007 - 31840 Hessisch Oldendorf / Großenwieden -  
Großenwieden

## O imóvel





VON POLL  
REAL ESTATE

Número da propriedade: 26241007 - 31840 Hessisch Oldendorf / Großenwieden -  
Großenwieden

## O imóvel





VON POLL  
REAL ESTATE

Número da propriedade: 26241007 - 31840 Hessisch Oldendorf / Großenwieden -  
Großenwieden

## O imóvel





VON POLL  
REAL ESTATE

Número da propriedade: 26241007 - 31840 Hessisch Oldendorf / Großenwieden -  
Großenwieden

## O imóvel





VON POLL  
REAL ESTATE

Número da propriedade: 26241007 - 31840 Hessisch Oldendorf / Großenwieden -  
Großenwieden

## O imóvel





VON POLL  
REAL ESTATE

Número da propriedade: 26241007 - 31840 Hessisch Oldendorf / Großenwieden -  
Großenwieden

## O imóvel





VON POLL  
REAL ESTATE

Número da propriedade: 26241007 - 31840 Hessisch Oldendorf / Großenwieden -  
Großenwieden

## O imóvel





VON POLL  
REAL ESTATE

Número da propriedade: 26241007 - 31840 Hessisch Oldendorf / Großenwieden -  
Großenwieden

## O imóvel





VON POLL  
REAL ESTATE

Número da propriedade: 26241007 - 31840 Hessisch Oldendorf / Großenwieden -  
Großenwieden

## O imóvel





VON POLL  
REAL ESTATE

Número da propriedade: 26241007 - 31840 Hessisch Oldendorf / Großenwieden -  
Großenwieden

## O imóvel





VON POLL  
REAL ESTATE

Número da propriedade: 26241007 - 31840 Hessisch Oldendorf / Großenwieden -  
Großenwieden

## O imóvel





VON POLL  
REAL ESTATE

Número da propriedade: 26241007 - 31840 Hessisch Oldendorf / Großenwieden -  
Großenwieden

## O imóvel





VON POLL  
REAL ESTATE

Número da propriedade: 26241007 - 31840 Hessisch Oldendorf / Großenwieden -  
Großenwieden

## O imóvel





VON POLL  
REAL ESTATE

Número da propriedade: 26241007 - 31840 Hessisch Oldendorf / Großenwieden -  
Großenwieden

## O imóvel





VON POLL  
REAL ESTATE

Número da propriedade: 26241007 - 31840 Hessisch Oldendorf / Großenwieden -  
Großenwieden

## O imóvel





VON POLL  
REAL ESTATE

**Número da propriedade: 26241007 - 31840 Hessisch Oldendorf / Großenwieden -  
Großenwieden**

## Uma primeira impressão

Dieses gepflegte Einfamilienhaus aus dem Baujahr 1901/1951 bietet eine attraktive Kombination aus historischem Charme und funktionaler Nutzungsmöglichkeit. Mit einer Gesamtwohnfläche von ca. 112,94 m<sup>2</sup> und einer Grundstücksfläche von ca. 363 m<sup>2</sup> eignet sich das Anwesen besonders für Käufer, die Wert auf ein Eigenheim mit Entwicklungspotenzial legen. Die Besonderheit dieser Immobilie ist die Lage in Wesernähe, für ausgedehnte Jogging- oder Fahrradtouren (Weserradweg), immer am Fluss entlang oder auch dem gemütlichen Zusammensein an der Weserfähre mit Kiosk.

Das Haus umfasst insgesamt fünf Zimmer, hiervon sind drei als Schlafzimmer ausgewiesen. Zwei Badezimmer stehen zur Verfügung und ermöglichen eine komfortable Alltagsgestaltung – insbesondere für Familien oder Paare mit Bedarf an mehreren Rückzugsorten. Die Ausstattung entspricht einem guten 70iger Jahre-Standard und präsentiert sich in einem gepflegten Zustand. Die Beheizung erfolgt über eine moderne Gas-Zentralheizung, die für angenehme Temperaturen im gesamten Gebäude sorgt.

Das Raumangebot verteilt sich auf zwei Wohnebenen. Das Erdgeschoss stellt die Hauptwohnfläche dar, ergänzt um ein Obergeschoss, dessen Deckenhöhe aktuell auf Personen bis zu 1,75 Meter Körpergröße ausgerichtet ist. Aufgrund dieser Besonderheit wird die Wohnfläche im 1. Obergeschoss nur zu 50 % der Grundfläche angerechnet. Bereits im Badezimmer des Obergeschosses wurde im Zuge einer Sanierung die Deckenhöhe strukturell angehoben – dies verdeutlicht das bauliche Potenzial, gegebenenfalls auch in anderen Bereichen des Hauses die Deckenhöhe zu erhöhen und zusätzlichen Wohnkomfort zu schaffen.

Ein großes Plus ist der großzügige, anderthalbgeschossige Anbau im hinteren Bereich des Hauses. Dieser bietet vielfältige Nutzungsmöglichkeiten – ob als (wie aktuell) Hauswirtschaftsraum, Hobbyraum, Werkstatt, Lagerfläche oder zusätzlichen Stauraum. Die Fertiggarage ergänzt das Nutzflächenangebot sinnvoll und sorgt für wettergeschützte Parkmöglichkeiten sowie weitere Abstellfläche für Fahrräder oder Gartengeräte.

Das Grundstück selbst überzeugt durch seine durchdachte Erschließung: Es ist nicht nur von der Vorderseite zugänglich, sondern auch von der rückseitigen Straße befahr- und begehbar. Dies vereinfacht den Zugang zur Garage und zum Anbau und ermöglicht insgesamt eine flexible Nutzung der Außenflächen – sei es für Gartenarbeit, das Abstellen eines weiteren Fahrzeugs oder als Freizeitbereich.

Die Lage profitiert von einer gewachsenen Struktur im Wohnumfeld und bietet eine gute Anbindung an Nahversorgungsmöglichkeiten, Schulen und den öffentlichen Nahverkehr. Gleichzeitig lässt die Umgebung ausreichend Freiraum für individuelle Gestaltungsoptionen mit enormen Freizeitwert, da die Weser und der Weserradweg direkt vor der Türe liegen.

Insgesamt stellt dieses Haus ein attraktives Angebot für Interessenten dar, die einen gepflegten Zustand, funktionale Raumaufteilung und bauliche Entwicklungsmöglichkeiten und ggf. Wassersport miteinander verbinden möchten.

Überzeugen Sie sich bei einer Besichtigung von den Vorzügen dieser Immobilie und entdecken Sie die vielseitigen Einsatzmöglichkeiten dieses besonderen Hauses. Wir freuen uns auf Ihre Kontaktaufnahme.

**Número da propriedade: 26241007 - 31840 Hessisch Oldendorf / Großenwieden -  
Großenwieden**

## Detalhes do equipamento

- im aktuellen Zustand kann das Haus nur gesamthaft genutzt werden für Personen bis zu 1,75 Meter Körperhöhe, da dies die Deckenhöhe des 1. Obergeschosses ist.
- Die Wohnfläche im 1. Obergeschosses ist wird nur zu 50% der Grundfläche bewertet, aufgrund der o.g. eingeschränkten Höhe.
- Durch die Holzbalkendecke im 1. Obergeschosses zum Dachgeschoss hin, kann die Deckenhöhe baulich angepasst und hochgestockt werden. Dies ist im Badezimmer (1. OG) schon so geschehen.
- großzügigen, anderthalbgeschossigen Anbau als Nutzfläche hinter dem Haus
- Fertiggarage
- Grundstück ist von der rückseitigen Straße aus befahr-/begehbar

**Número da propriedade: 26241007 - 31840 Hessisch Oldendorf / Großenwieden - Großenwieden**

## Tudo sobre a localização

Hessisch Oldendorf ist eine lebenswerte Gemeinde im Weserbergland und überzeugt durch ihre ruhige, ländlich geprägte Umgebung bei gleichzeitig guter Anbindung an die umliegenden Städte und die Region Hannover. Die stabile Bevölkerungsentwicklung, eine ausgewogene Infrastruktur sowie die naturnahe Lage machen den Standort besonders attraktiv für Familien und alle, die ein entspanntes Wohnen im Grünen schätzen.

Die Immobilie befindet sich im idyllischen Ortsteil Großenwieden, der durch seine überschaubare Größe, eine gewachsene Dorfgemeinschaft und eine angenehme Wohnatmosphäre geprägt ist. Die ruhige Umgebung vermittelt ein hohes Maß an Sicherheit und Geborgenheit und bietet ideale Voraussetzungen für ein familienfreundliches Wohnen. Gleichzeitig sind die Einrichtungen des täglichen Bedarfs sowie das Zentrum von Hessisch Oldendorf in kurzer Zeit erreichbar. Kindertagesstätten befinden sich in unmittelbarer Nähe und sind fußläufig erreichbar. Grundschulen und weiterführende Schulen liegen in wenigen Fahrminuten Entfernung und ermöglichen kurze, gut organisierbare Schulwege. Die medizinische Versorgung ist durch Apotheken sowie das BDH-Klinikum Hessisch Oldendorf im näheren Umfeld sehr gut gewährleistet.

Zahlreiche Spielplätze, Sportanlagen und Naherholungsflächen laden zu aktiver Freizeitgestaltung und Erholung ein. Ergänzt wird das Angebot durch gastronomische Einrichtungen in der Umgebung, die fußläufig erreichbar sind und zum Verweilen einladen.

Die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr ist durch mehrere nahegelegene Bushaltestellen hervorragend gegeben und ermöglicht eine gute Verbindung nach

Hessisch Oldendorf, Hameln und in die umliegenden Orte. Auch die überregionalen Verkehrsachsen sind mit dem Auto gut erreichbar, sodass eine flexible Mobilität im Alltag gewährleistet ist.

Insgesamt bietet Großenwieden eine gelungene Kombination aus naturnahem Wohnen, ruhiger Dorflage und guter Verkehrsanbindung – ideal für alle, die Wert auf Lebensqualität, Gemeinschaft und ein entspanntes Wohnumfeld legen.

**Número da propriedade: 26241007 - 31840 Hessisch Oldendorf / Großenwieden -  
Großenwieden**

## Outras informações

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 30.6.2035.

Endenergiebedarf beträgt 320.04 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1901.

Die Energieeffizienzklasse ist H.

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: 26241007 - 31840 Hessisch Oldendorf / Großenwieden -  
Großenwieden**

## 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)