

Deensen

Großzügiger Resthof mit Scheune und historischem Dielenbereich in Deensen

Número da propriedade: 25232012



PREÇO DE COMPRA: 85.000 EUR • ÁREA: ca. 180 m² • QUARTOS: 8 • ÁREA DO TERRENO: 2.094 m²

Número da propriedade: 25232012 - 37627 Deensen

- 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: 25232012 - 37627 Deensen

Numa vista geral

Número da propriedade	25232012	Preço de compra	85.000 EUR
Área	ca. 180 m²	Modernização / Reciclagem	2025
Forma do telhado	Telhado de sela	Área útil	ca. 100 m²
Quartos	8	Móveis	WC de hóspedes, Jardim / uso partilhado
Quartos	4		
Casas de banho	2		
Ano de construção	1821		
Tipo de estacionamento	5 x Lugar de estacionamento ao ar livre, 2 x Outros		

Número da propriedade: 25232012 - 37627 Deensen

Dados energéticos

Fonte de Energia	madeira	Certificado Energético	Consumo energético final
Certificado Energético válido até	06.05.2035	Procura final de energia	415.00 kWh/m²a
Aquecimento	Unidade combinada de aquecimento e potência	Classificação energética	H
		Ano de construção de acordo com o certificado energético	1989

Número da propriedade: 25232012 - 37627 Deensen

O imóvel



Número da propriedade: 25232012 - 37627 Deensen

O imóvel



Número da propriedade: 25232012 - 37627 Deensen

O imóvel



Número da propriedade: 25232012 - 37627 Deensen

O imóvel



Número da propriedade: 25232012 - 37627 Deensen

O imóvel



Número da propriedade: 25232012 - 37627 Deensen

O imóvel



Número da propriedade: 25232012 - 37627 Deensen

O imóvel



FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



Jens Lorenz
Geschäftsstelleninhaber Holzminden

Gerne informieren wir Sie persönlich über weitere Details zur Immobilie.
Vereinbaren Sie einen Besichtigungstermin mit uns:

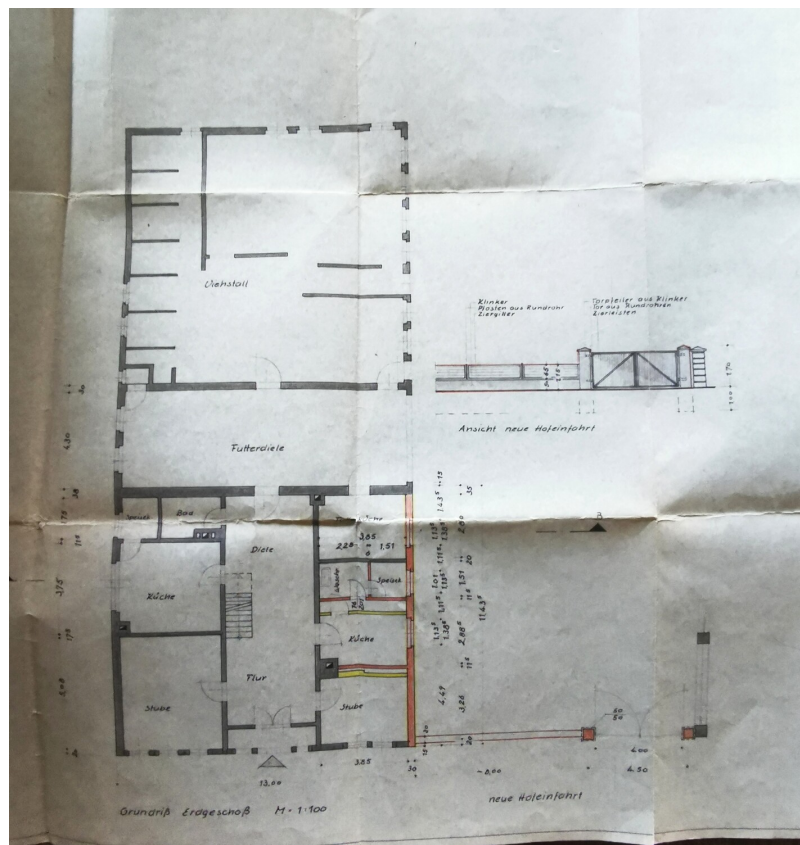
05531 - 70 63 01 0

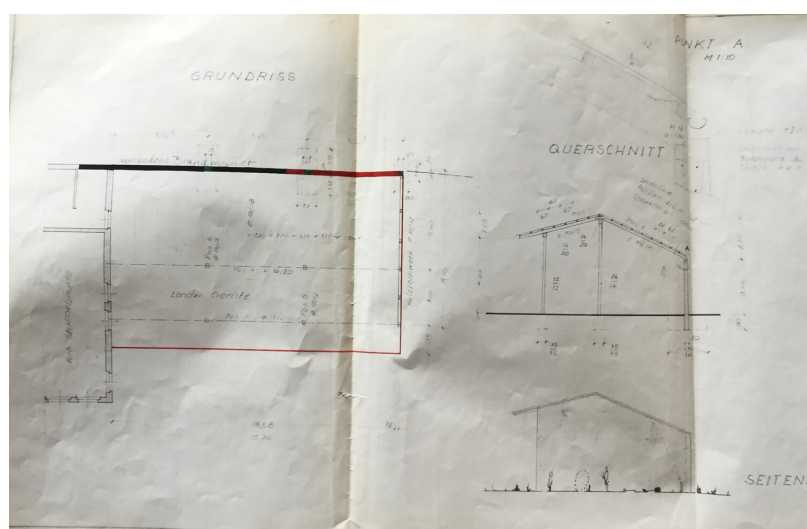
Wir freuen uns, von Ihnen zu hören.

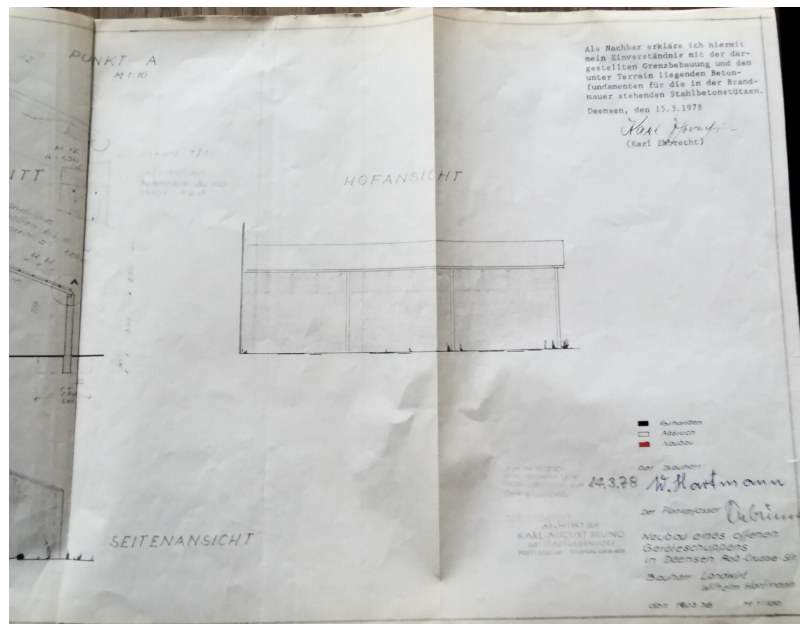
www.von-poll.com

Número da propriedade: 25232012 - 37627 Deensen

Plantas dos pisos







Número da propriedade: 25232012 - 37627 Deensen

Uma primeira impressão

Dieses großzügige Resthofanwesen aus dem Jahr 1821 präsentiert sich mit einer Wohnfläche von ca. 180 m² auf einem beeindruckenden Grundstück von etwa 2.094 m². Mit insgesamt 8 Zimmern – darunter 4 Schlafzimmer und 2 Badezimmer – bietet das Objekt vielfältige Nutzungsmöglichkeiten für Familien oder Interessenten mit Bedarf an geräumigen Arbeits- und Lebensbereichen. Die durchdachte Raumaufteilung ermöglicht individuelle Gestaltung, ganz nach eigenen Vorstellungen.

Das Haus befindet sich in einem sanierungsbedürftigen Zustand, wodurch künftige Eigentümer die Chance erhalten, eigene Ideen bei der Modernisierung umzusetzen. Die letzte Modernisierung ist für 2025 vorgesehen. Hierzu zählt insbesondere die Erneuerung des Heizungsspeichers. Die aktuelle Heizungsanlage (Blockheizkraftwerk) wurde 1989 installiert und trägt dazu bei, die Immobilie mit Wärme zu versorgen. Die Dacheindeckung wurde zuletzt 1968 vorgenommen, die teilweise vorhandenen Isolierfenster stammen aus dem Jahr 1987 und bestehen überwiegend aus Kunststoff. Einzelöfen sorgen in den Wohnräumen zusätzlich für behagliche Wärme an kalten Tagen.

Der große Dielenbereich empfängt Bewohner und Gäste und bietet ausreichend Platz für Garderobe sowie einen einladenden Empfangsbereich. Der offene Grundriss erleichtert das Einrichten – von der gemütlichen Sitzecke bis zum klassischen Essbereich lassen sich hier individuelle Akzente setzen. Die schlicht gehaltene Ausstattung erlaubt viel kreativen Freiraum bei der künftigen Gestaltung.

Zu den besonderen Vorzügen gehört die im Jahr 1930 errichtete Scheune, die mit ihrer beachtlichen Größe zahlreiche Möglichkeiten eröffnet, beispielsweise für Hobby, Werkstatt oder Lager. Die angrenzenden Stallungen eignen sich für Tierhaltung oder als Lagerfläche. Der großzügige Außenbereich gibt Raum für naturnahe Freizeitgestaltung, Gartenliebhaber oder private Rückzugsmöglichkeiten im Grünen.

Die Immobilie liegt in ländlicher Umgebung, abseits vom städtischen Trubel. Einrichtungen des täglichen Bedarfs liegen in gut erreichbarer Nähe. Der Standort bietet durch die umliegende Natur ein angenehmes Wohnambiente und eignet sich für Menschen, die Wert auf Ruhe und Großzügigkeit legen.

Die Kombination aus historischem Resthof, weitläufigem Grundstück und Ausbaupotenzial macht dieses Haus zu einer außergewöhnlichen Möglichkeit, individuelle Wohnvorstellungen zu realisieren. Ob als Mehrgenerationenhaus oder zur

Verwirklichung eigener Projekte – das Objekt besticht durch seine Vielfältigkeit und den besonderen Charme des Landhauslebens.

Nutzen Sie diese seltene Gelegenheit, ein großzügiges Anwesen nach Ihren eigenen Wünschen zu gestalten. Gerne stehen wir Ihnen für weitere Informationen sowie zur Vereinbarung einer Besichtigung zur Verfügung.

Wichtig!

Vor einer Besichtigung benötigen wir eine Finanzierungsbestätigung oder Eigenkapitalnachweis.

Ansonsten finden keine Besichtigungen statt.

Número da propriedade: 25232012 - 37627 Deensen

Detalhes do equipamento

große Scheune
Stallungen von 1930
Einzelöfen vorhanden
teilweise Kunststofffenster
Großer Dielenbereich

Número da propriedade: 25232012 - 37627 Deensen

Tudo sobre a localização

Deensen liegt im Weserbergland, nördlich von Uslar und südlich von Northeim, in Niedersachsen. Holzminden liegt ca. 15 km westlich von Deensen, je nach gewählter Route. Die Region zeichnet sich durch sanftes Hügelland, Wälder und Flusslandschaften (Weser in der Nähe) aus.

Infrastruktur vor Ort:

Versorgung: Typisch kleinstädtisch mit Supermärkten, Bäcker, Metzgerei und weiteren Geschäften des täglichen Bedarfs in näherer Umgebung.

Bildung: Grundschule bzw. Kindergarten vor Ort; weiterführende Schulen in benachbarten Städten (Uslar, Northeim, Holzminden).

Gesundheitsversorgung: Allgemeinärzte in der Gemeinde; größere Kliniken in Northeim oder Göttingen.

Mobilität: Lokale Busverbindungen innerhalb des Weserberglandes; Bahnverbindungen in Stadtoldendorf/Uslar/Northeim mit Weiterführung nach Hannover, Göttingen, Kassel. Autoanschluss über regionale Straßen; Nähe zur B3/B241 je nach Route.

Sport:

Fußball, Leichtathletik, Tennis, Schützenverein und weitere örtliche Vereine sind üblich in niedersächsischen Kleinstädten.

Naturnahe Lage bietet gute Voraussetzungen für Outdoor-Sportarten: Walking, Joggen, Mountainbiking, Wandern rund um das Weserbergland.

Sportstätten: Kleinere Sporthallen bzw. Mehrzweckanlagen in der Gemeinde; ggf.

Sportplätze des Fußballvereins, Tennisplätze in der Umgebung.

Freizeit

Natur & Erholung:

Wälder, Felder und die Weserregion laden zu Spaziergängen, Wanderungen und Radtouren ein.

Kultur: Vereine, Dorfgemeinschaften und lokale Veranstaltungen, saisonale Feste und Vereinsleben.

Freizeitmöglichkeiten in der Umgebung: Tagesausflüge nach Holzminden (ca. 15 Autominuten), Uslar, Northeim oder Göttingen mit weiteren kulturellen Angeboten, Museen, Veranstaltungen und Einkaufsmöglichkeiten.

Naherholung: Weserflussnähe bietet Boot- und Wassersportmöglichkeiten in passenden Abschnitten; Radwege im Weserbergland-Netz.

Número da propriedade: 25232012 - 37627 Deensen

Outras informações

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 6.5.2035.

Endenergiebedarf beträgt 415.00 kwh/(m²*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Holz.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1989.

Die Energieeffizienzklasse ist H.

GELDWÄSCHE: Als Immobilienmaklerunternehmen ist die von Poll Immobilien GmbH nach § 2 Abs. 1 Nr. 14 und § 11 Abs. 1, 2 Geldwäschegesetz (GwG) dazu verpflichtet, bei der Begründung einer Geschäftsbeziehung die Identität des Vertragspartners festzustellen und zu überprüfen, bzw. sobald ein ernsthaftes Interesse an der Durchführung des Immobilienkaufvertrages besteht. Hierzu ist es erforderlich, dass wir nach § 11 Abs. 4 GwG die relevanten Daten Ihres Personalausweises festhalten (wenn Sie als natürliche Person handeln) – beispielsweise mittels einer Kopie. Bei einer juristischen Person benötigen wir eine Kopie des Handelsregistrauszugs, aus welchem der wirtschaftlich Berechtigte hervorgeht. Das Geldwäschegesetz sieht vor, dass der Makler die Kopien bzw. Unterlagen fünf Jahre aufbewahren muss. Als unser Vertragspartner haben Sie auch eine Mitwirkungspflicht nach § 11 Abs. 6 GwG.

HAFTUNG: Wir weisen darauf hin, dass die von uns weitergegebenen Objektinformationen, Unterlagen, Pläne etc. vom Verkäufer 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. Alle Immobilienangebote sind freibleibend und vorbehaltlich Irrtümer, Zwischenverkauf- und Vermietung oder sonstiger Zwischenverwertung.

UNSER SERVICE FÜR SIE ALS EIGENTÜMER:

Planen Sie den Verkauf oder die Vermietung Ihrer Immobilie, so ist es für Sie wichtig, deren Marktwert zu kennen. Lassen Sie kostenfrei und unverbindlich den aktuellen Wert Ihrer Immobilie professionell durch einen unserer Immobilienspezialisten einschätzen. Unser bundesweites und internationales Netzwerk ermöglicht es uns, Verkäufer bzw. Vermieter und Interessenten bestmöglich zusammenzuführen.

Número da propriedade: 25232012 - 37627 Deensen

Pessoa de contacto

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

Jens Lorenz

Dürrestraße 1, 37603 Holzminden

Tel.: +49 5531 - 70 63 01 0

E-Mail: holzminden@von-poll.com

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

www.von-poll.com