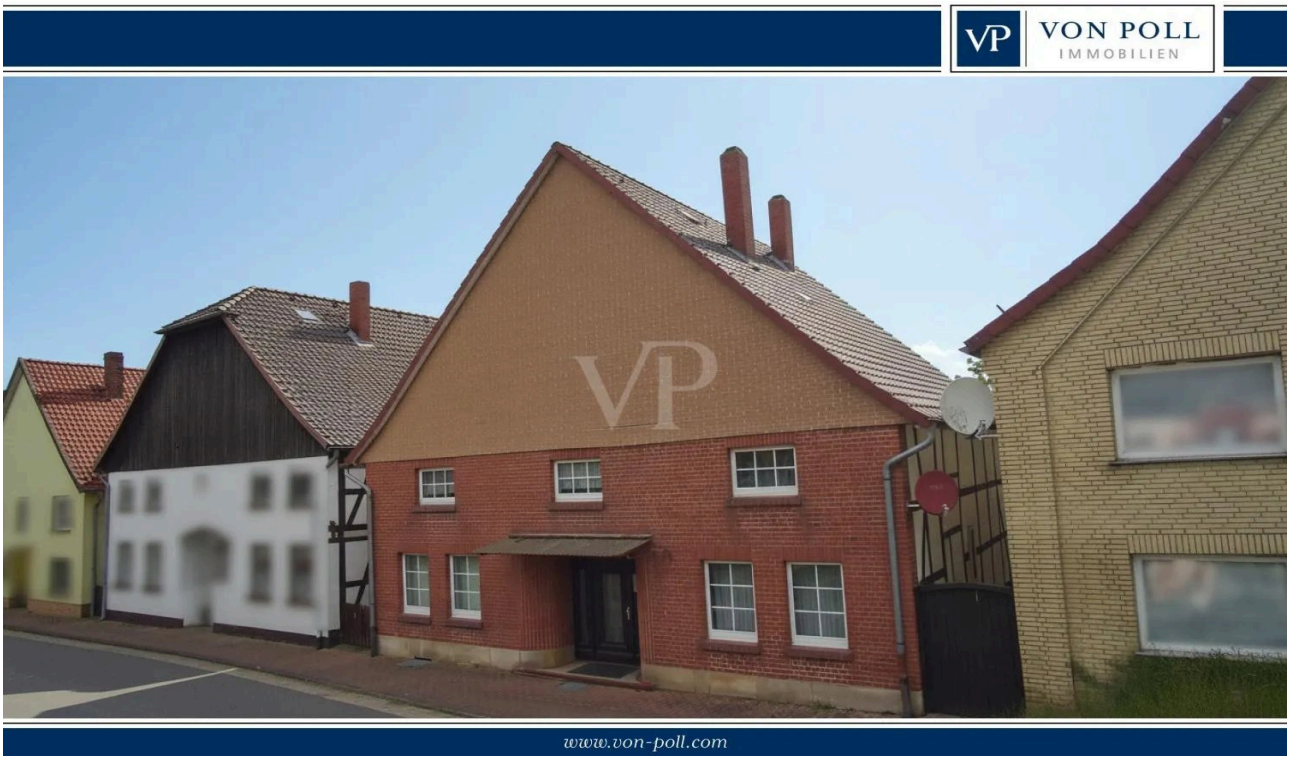
Hessisch Oldendorf / Großenwieden – Großenwieden

Familiendomizil mit Ausbaupotenzial und gemütlichem Garten in Wesernähe

Objektnummer: 26241007



KAUFPREIS: 99.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 112.94 m² • ZIMMER: 5 • GRUNDSTÜCK: 363 m²

Objektnummer: 26241007 - 31840 Hessisch Oldendorf / Großenwieden – Großenwieden

- Auf einen Blick
- Die Immobilie
- Auf einen Blick: Energiedaten
- Ein erster Eindruck
- Ausstattung und Details
- Alles zum Standort
- Sonstige Angaben
- Ansprechpartner

Objektnummer: 26241007 - 31840 Hessisch Oldendorf / Großenwieden – Großenwieden

Auf einen Blick

Objektnummer	26241007
Wohnfläche	ca. 112.94 m²
Dachform	Satteldach
Zimmer	5
Schlafzimmer	3
Badezimmer	2
Baujahr	1901
Stellplatz	1 x Freiplatz, 1 x Garage

Kaufpreis	99.000 EUR
Haustyp	Einfamilienhaus
Provision	Käuferprovision 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Zustand der Immobilie	gepflegt
Nutzfläche	ca. 166 m²
Ausstattung	Terrasse, Kamin, Garten/-mitbenutzung, Einbauküche

Objektnummer: 26241007 - 31840 Hessisch Oldendorf / Großenwieden – Großenwieden

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung
Wesentlicher Energieträger	Gas
Energieausweis gültig bis	30.06.2035
Befeuerung	Gas

Energieausweis	Bedarfsausweis
Endenergiebedarf	320.04 kWh/m²a
Energie-Effizienzklasse	H
Baujahr laut Energieausweis	1901

Objektnummer: 26241007 - 31840 Hessisch Oldendorf / Großenwieden – Großenwieden

Die Immobilie





Objektnummer: 26241007 - 31840 Hessisch Oldendorf / Großenwieden – Großenwieden

Die Immobilie





Objektnummer: 26241007 - 31840 Hessisch Oldendorf / Großenwieden – Großenwieden

Die Immobilie





Objektnummer: 26241007 - 31840 Hessisch Oldendorf / Großenwieden – Großenwieden

Die Immobilie





Objektnummer: 26241007 - 31840 Hessisch Oldendorf / Großenwieden – Großenwieden

Die Immobilie





Objektnummer: 26241007 - 31840 Hessisch Oldendorf / Großenwieden – Großenwieden

Die Immobilie





Objektnummer: 26241007 - 31840 Hessisch Oldendorf / Großenwieden – Großenwieden

Die Immobilie





Objektnummer: 26241007 - 31840 Hessisch Oldendorf / Großenwieden – Großenwieden

Die Immobilie





Objektnummer: 26241007 - 31840 Hessisch Oldendorf / Großenwieden – Großenwieden

Die Immobilie





Objektnummer: 26241007 - 31840 Hessisch Oldendorf / Großenwieden – Großenwieden

Die Immobilie





Objektnummer: 26241007 - 31840 Hessisch Oldendorf / Großenwieden – Großenwieden

Die Immobilie





Objektnummer: 26241007 - 31840 Hessisch Oldendorf / Großenwieden – Großenwieden

Die Immobilie





Objektnummer: 26241007 - 31840 Hessisch Oldendorf / Großenwieden – Großenwieden

Die Immobilie





Objektnummer: 26241007 - 31840 Hessisch Oldendorf / Großenwieden – Großenwieden

Die Immobilie





Objektnummer: 26241007 - 31840 Hessisch Oldendorf / Großenwieden – Großenwieden

Die Immobilie





Objektnummer: 26241007 - 31840 Hessisch Oldendorf / Großenwieden – Großenwieden

Die Immobilie





Objektnummer: 26241007 - 31840 Hessisch Oldendorf / Großenwieden – Großenwieden

Ein erster Eindruck

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 m² und einer Grundstücksfläche von ca. 363 m² 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 akteull) 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.

Objektnummer: 26241007 - 31840 Hessisch Oldendorf / Großenwieden – Großenwieden

Ausstattung und Details

- 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

Objektnummer: 26241007 - 31840 Hessisch Oldendorf / Großenwieden – Großenwieden

Alles zum Standort

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.

Objektnummer: 26241007 - 31840 Hessisch Oldendorf / Großenwieden – Großenwieden

Sonstige Angaben

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.

Objektnummer: 26241007 - 31840 Hessisch Oldendorf / Großenwieden – Großenwieden

Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Stephan Krüger & Nicole Krüger

Baustraße 58 / Am Posthof, 31785 Hameln
Tel.: +49 5151 - 94 29 001
E-Mail: hameln@von-poll.com

Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com