Hessisch Oldendorf

Vollmodernisiertes Einfamilienhaus mit umfassenden Möglichkeiten und Teil-Finanzierungshighlight

Objektnummer: 26241009



KAUFPREIS: 765.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 280.99 m² • ZIMMER: 8 • GRUNDSTÜCK: 531 m²

Objektnummer: 26241009 - 31840 Hessisch Oldendorf

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

Objektnummer: 26241009 - 31840 Hessisch Oldendorf

Auf einen Blick

Objektnummer	26241009
Wohnfläche	ca. 280.99 m²
Dachform	Satteldach
Zimmer	8
Schlafzimmer	4
Badezimmer	3
Baujahr	1982
Stellplatz	1 x Carport, 1 x Garage

Kaufpreis	765.000 EUR
Haustyp	Einfamilienhaus
Provision	Käuferprovision 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisierung / Sanierung	2022
Zustand der Immobilie	vollständig renoviert
Bauweise	Massiv
Nutzfläche	ca. 112 m²
Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Sauna, Kamin, Garten/-mitbenutzung, Einbauküche, Balkon

Objektnummer: 26241009 - 31840 Hessisch Oldendorf

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Fußbodenheizung	Energieausweis	Verbrauchsausweis
Wesentlicher Energieträger	Strom	Endenergie-verbrauch	42.2 kWh/m²a
Energieausweis gültig bis	21.04.2036	Energie-Effizienzklasse	A
Befeuerung	Gas	Baujahr laut Energieausweis	2022

Objektnummer: 26241009 - 31840 Hessisch Oldendorf

Die Immobilie





Objektnummer: 26241009 - 31840 Hessisch Oldendorf

Die Immobilie





Objektnummer: 26241009 - 31840 Hessisch Oldendorf

Die Immobilie





Objektnummer: 26241009 - 31840 Hessisch Oldendorf

Die Immobilie





Objektnummer: 26241009 - 31840 Hessisch Oldendorf

Die Immobilie

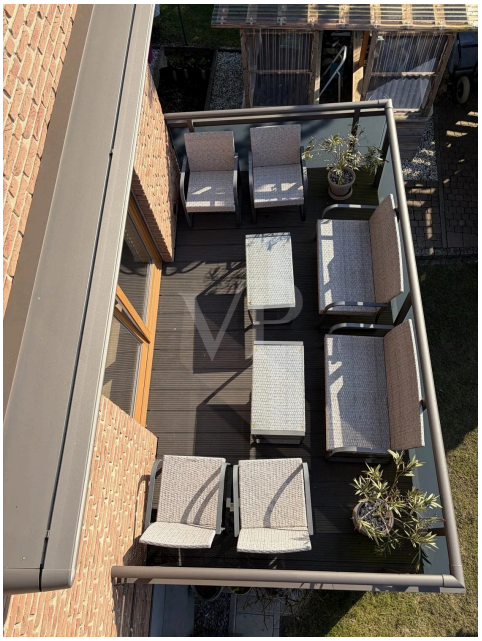




Objektnummer: 26241009 - 31840 Hessisch Oldendorf

Die Immobilie





Objektnummer: 26241009 - 31840 Hessisch Oldendorf

Die Immobilie





Objektnummer: 26241009 - 31840 Hessisch Oldendorf

Die Immobilie





Objektnummer: 26241009 - 31840 Hessisch Oldendorf

Die Immobilie





Objektnummer: 26241009 - 31840 Hessisch Oldendorf

Die Immobilie





Objektnummer: 26241009 - 31840 Hessisch Oldendorf

Die Immobilie





Objektnummer: 26241009 - 31840 Hessisch Oldendorf

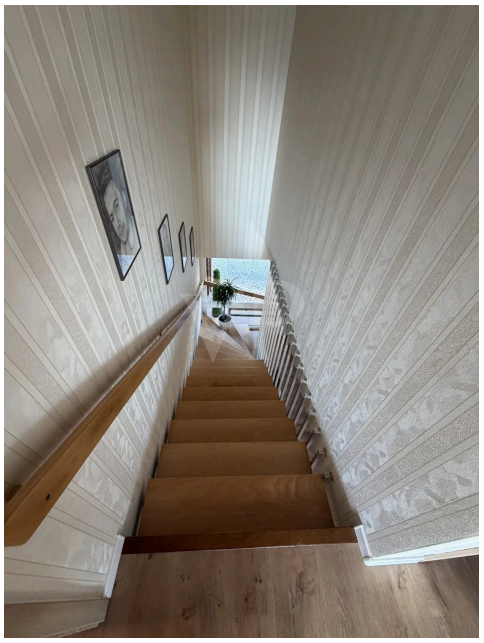
Die Immobilie





Objektnummer: 26241009 - 31840 Hessisch Oldendorf

Die Immobilie





Objektnummer: 26241009 - 31840 Hessisch Oldendorf

Die Immobilie





Objektnummer: 26241009 - 31840 Hessisch Oldendorf

Die Immobilie





Objektnummer: 26241009 - 31840 Hessisch Oldendorf

Die Immobilie





Objektnummer: 26241009 - 31840 Hessisch Oldendorf

Die Immobilie





Objektnummer: 26241009 - 31840 Hessisch Oldendorf

Die Immobilie

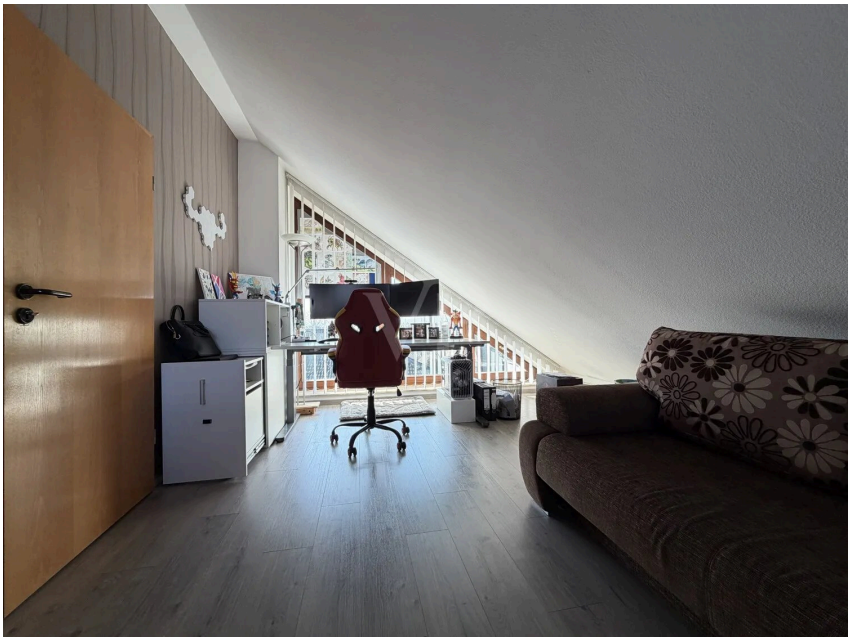




Objektnummer: 26241009 - 31840 Hessisch Oldendorf

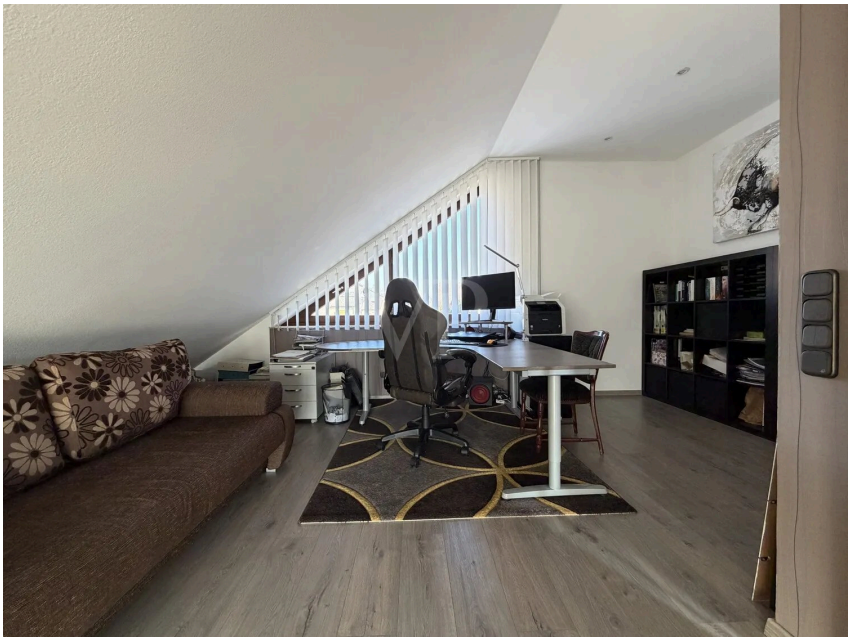
Die Immobilie

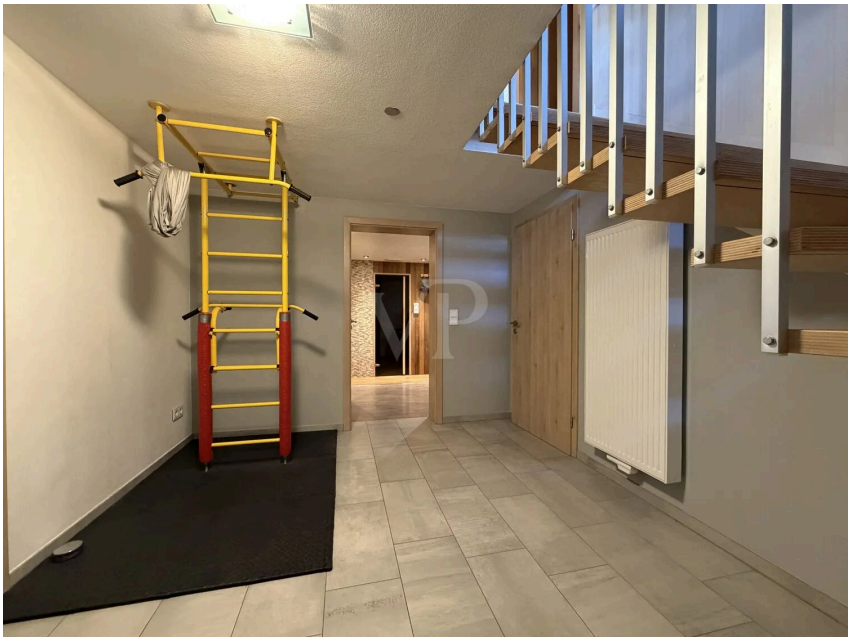




Objektnummer: 26241009 - 31840 Hessisch Oldendorf

Die Immobilie





Objektnummer: 26241009 - 31840 Hessisch Oldendorf

Die Immobilie





Objektnummer: 26241009 - 31840 Hessisch Oldendorf

Die Immobilie





Objektnummer: 26241009 - 31840 Hessisch Oldendorf

Die Immobilie





Objektnummer: 26241009 - 31840 Hessisch Oldendorf

Die Immobilie





Objektnummer: 26241009 - 31840 Hessisch Oldendorf

Die Immobilie





Objektnummer: 26241009 - 31840 Hessisch Oldendorf

Die Immobilie



Objektnummer: 26241009 - 31840 Hessisch Oldendorf

Ein erster Eindruck

Dieses großzügige Einfamilienhaus mit vielseitig nutzbarer Einliegerwohnung oder Bürofläche überzeugt durch gehobene Ausstattungsdetails, eine hochwertige massive Bauweise mit vorgehangener Klinkerfassade inklusive Dämmung sowie moderner Gebäudetechnik. Die bezugsfertige Immobilie wurde 1982 errichtet und seither fortlaufend umfangreich modernisiert, zuletzt 2022. Das ruhig gelegene Grundstück umfasst etwa 531 m² und ist pflegeleicht angelegt, sodass Sie einen kleinen, aber ausreichend dimensionierten Garten genießen können.

Besonderes Finanzierungshighlight für einen Teilkaufpreis: Für die Immobilie bestehen langfristig zinsgebundene Darlehen mit einem durchschnittlichen Sollzins von nur ca. 1 % p. a. Bei entsprechender Bonität und vorbehaltlich der Zustimmung des Darlehensgebers kann eine Übernahme der bestehenden Finanzierung möglich sein. Gegenüber einer heutigen Neufinanzierung kann sich über zehn Jahre ein Finanzierungsvorteil von 90.000 € ergeben. Weitere Einzelheiten und eine Vergleichsberechnung erhalten ernsthafte Kaufinteressenten auf Anfrage.

Mit einer Wohnfläche von ca. 280,99 m² und insgesamt 8 Zimmern bieten sich vielfältige Nutzungsmöglichkeiten für Familien, Homeoffice oder Gäste. Die vier Schlafzimmer sind großzügig geschnitten und ermöglichen komfortables Wohnen auf allen Etagen. Drei hochwertig modernisierte Badezimmer – im Kellergeschoss (2018), Obergeschoss im Anbau (2021) sowie Dachgeschoss (2022) – sorgen für Flexibilität im Alltag. Ergänzt wird dies durch ein Gäste-WC im Erdgeschoss, das 2022 erneuert wurde.

Im Zentrum des Hauses befindet sich die offene, 2022 erneuerte Küche, die moderne Technik, hochwertige Materialien und großzügige Arbeitsflächen vereint. Diese Küche öffnet sich zum hellen Wohn- und Essbereich. Hier entfaltet sich ein offenes Raumgefühl durch die direkten Zugänge zu Terrasse und Balkon. Das Wohnzimmer im Haupthaus ist ausgestattet mit einem Kachelofen, in der Einliegerwohnung kreiert ein Kaminofen behagliche Wärme. Zusätzlich gibt es eine Sauna mit Holzofen, die zum Entspannen einlädt.
Auch die Küche der Wohnung wurde im Jahr 2022 erneuert und fügt sich mit ihrem modernen Design und ihrer funktionalen Ausstattung harmonisch in das Gesamtbild der Immobilie ein.

Durch den umfangreichen Anbau im Jahr 1992 wurden weitere Nutz- und Wohnflächen geschaffen, die sich ideal als Gäste-, Büro- oder Einliegerwohnung eignen. Elektrische Rollläden und Holzfenster mit Zweifachverglasung (Verglasung und Gummidichtungen erneuert 2022) unterstreichen den hochwertigen Charakter der Immobilie.

Moderne Heiztechnik steht im Mittelpunkt des Energiekonzepts: Eine zentrale Gasheizung (2016) mit Solarkollektoren für Warmwasser und Heizwassererzeugung inkl. 1.000-Liter-Pufferspeicher wird durch ein Heizungshybridsystem mit Luft-Wärmepumpe (inklusive solarer Unterstützung) ergänzt. Fußbodenheizung im gesamten Haupthaus sorgt für angenehme Wärme, die Entkalkungsanlage (2018) trägt zur Werterhaltung bei. Der Sicherungskasten wurde 2022 erweitert und vollständig erneuert, was für zusätzliche Sicherheit und Komfort steht.

Im Außenbereich erwarten Sie eine große, teilüberdachte Terrasse mit hochwertiger Aluminium-Konstruktion und Sonnenschutzverglasung. Der integrierte offene Wandkamin sowie Infrarotstrahler ermöglichen das Nutzen der Terrasse auch bei kühleren Temperaturen. Für Fahrzeuge stehen sowohl eine Garage als auch ein Carport bereit – beide mit eigener Wallbox, ideal für E-Mobilität. Der Balkon im Erdgeschoss verfügt über eine XXL-Markise mit LED-Beleuchtung und hochwertige WPC-Dielen.

Zusammengefasst besticht diese Immobilie durch ihren modernen Zustand, die kontinuierliche Pflege und hochwertige Ausstattung im Detail. Die flexible Grundrissgestaltung und die umfangreichen Komfortextras machen das Haus zu einem besonderen Angebot für anspruchsvolle Käufer, die sowohl Wert auf Qualität als auch Funktionalität legen.

Lassen Sie sich bei einer Besichtigung von den vielfältigen Möglichkeiten begeistern.

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.

Objektnummer: 26241009 - 31840 Hessisch Oldendorf

Ausstattung und Details

- einladendes, großzügiges Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung oder Büro
- hochwertige Bauweise, massiv mit vorgehangener Klinkerfassade inklusive Dämmung
- kleiner, ausreichender, pflegeleicht angelegter Garten
- sehr gute Ausstattung im Detail
- zentrale Gasheizung mit Solarkollektoren für Warmwasser und Heizwassererzeugung mit 1.000 l Pufferspeicher (2016)
- Heizungshybridsystem mit Luft-Wärmepumpe (mit solarer Unterstützung) und Gaszentralheizung
- PV-Anlage 21,87 kWp
- Fußbodenheizung im kompletten Haupthaus und im Erdgeschoss des Anbaus
- neue, offene Küche
- Holzfenster mit Zweifachverglasung (Verglasung und Gummidichtungen aus 2022)
- elektrische Rollläden im kompletten Haupthaus
- Haupteingang sowie Eingang des Bürobereichs sind bei de mit einer Vollholztür ausgestattet
- Umfangreicher Anbau in 1992
- Terrasse mit hochwertiger Aluminium Überdachung, Sonnenschutzverglasung, LED-Beleuchtung, Unterzieh- und Vertikalmarkisen
- ferner für die kalten Tage auf der Terrasse einen integrierte, offenen Kamin in der Wand und 3 Infrarotwärmestrahlern
- Garage und ein Carport mit jeweils einer Wallbox
- Sauna mit Holzofen und großzügigem Ruhebereich
- Kachel - und Kaminofen
- Entkalkungsanlage
- Balkon im EG mit integrierter LED-Beleuchtung und Senkrechtmarkise
- Balkonböden aus Voll-WPC-Dielen in anthrazit, sowie satiniertem Rauchglas in Aluminiumverkleidung

Objektnummer: 26241009 - 31840 Hessisch Oldendorf

Alles zum Standort

Hessisch Oldendorf präsentiert sich als charmante Kleinstadt mit rund 18.500 Einwohnern und überzeugt durch eine angenehme ländlich-suburbane Atmosphäre sowie eine stabile, leicht wachsende Bevölkerungsstruktur. Die Stadt vereint Ruhe, Raum und eine solide Infrastruktur und bietet insbesondere Familien ein sicheres, zukunftsorientiertes Wohnumfeld. Die nachhaltige Stadtentwicklung sowie moderate Wertsteigerungspotenziale unterstreichen die Attraktivität des Standortes.

Der Stadtteil ist geprägt von einer familienfreundlichen Struktur mit geringer Bevölkerungsdichte, die ein Gefühl von Weite und Geborgenheit vermittelt. Hier treffen ländlicher Charme und eine lebendige Nachbarschaft aufeinander. Die ruhige Umgebung sowie die Nähe zu Bildungs-, Freizeit- und Naherholungsangeboten schaffen ideale Voraussetzungen für ein harmonisches Familienleben.

Kindergärten und Kinderkrippen befinden sich ebenso wie die Grundschule am Rosenbusch und die Oberschule mit gymnasialem Angebot in fußläufiger Entfernung. Auch die medizinische Versorgung ist durch die BDH-Klinik sowie mehrere Apotheken im näheren Umfeld sehr gut gewährleistet. Zahlreiche Spielplätze, Sportanlagen und der nahegelegene Erholungspark bieten vielfältige Freizeit- und Erholungsmöglichkeiten für Groß und Klein. Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf sind ebenfalls bequem zu Fuß erreichbar.

Die Verkehrsanbindung ist sehr gut: Hessisch Oldendorf verfügt über eine Anbindung an den regionalen Bahnverkehr über die S-Bahn-Station sowie über mehrere Buslinien in der näheren Umgebung. Zudem bestehen gute Verbindungen zu den umliegenden Städten und Autobahnen, wodurch sich ländliches Wohnen ideal mit der Nähe zu urbanen Zentren kombinieren lässt.
Insgesamt bietet Hessisch Oldendorf eine hohe Lebensqualität für Familien, die naturnahes Wohnen, Sicherheit und eine gute Infrastruktur in einem gewachsenen, beständigen Umfeld schätzen.

Objektnummer: 26241009 - 31840 Hessisch Oldendorf

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: 26241009 - 31840 Hessisch Oldendorf

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