Hessisch Oldendorf / Rohden – Rohden

Gepflegtes Mehrgenerationenhaus mit bis zu 3 Wohneinheiten - vielseitig nutzbar in naturnaher Lage

Objektnummer: 26241023



KAUFPREIS: 330.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 331.7 m² • ZIMMER: 9 • GRUNDSTÜCK: 809 m²

Objektnummer: 26241023 - 31840 Hessisch Oldendorf / Rohden – Rohden

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

Objektnummer: 26241023 - 31840 Hessisch Oldendorf / Rohden – Rohden

Auf einen Blick

Objektnummer	26241023
Wohnfläche	ca. 331.7 m²
Dachform	Satteldach
Zimmer	9
Schlafzimmer	5
Badezimmer	3
Baujahr	1979

Kaufpreis	330.000 EUR
Haustyp	Zweifamilienhaus
Provision	Käuferprovision 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisierung / Sanierung	2021
Zustand der Immobilie	gepflegt
Bauweise	Massiv
Nutzfläche	ca. 130 m²
Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Schwimmbad, Kamin, Garten/-mitbenutzung, Einbauküche, Balkon

Objektnummer: 26241023 - 31840 Hessisch Oldendorf / Rohden – Rohden

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Fußbodenheizung	Energieausweis	Verbrauchsausweis
Wesentlicher Energieträger	Öl	Endenergie-verbrauch	120.5 kWh/m²a
Energieausweis gültig bis	21.08.2035	Energie-Effizienzklasse	D
Befeuerung	Öl	Baujahr laut Energieausweis	2009

Objektnummer: 26241023 - 31840 Hessisch Oldendorf / Rohden – Rohden

Die Immobilie





Objektnummer: 26241023 - 31840 Hessisch Oldendorf / Rohden – Rohden

Die Immobilie





Objektnummer: 26241023 - 31840 Hessisch Oldendorf / Rohden – Rohden

Die Immobilie





Objektnummer: 26241023 - 31840 Hessisch Oldendorf / Rohden – Rohden

Die Immobilie





Objektnummer: 26241023 - 31840 Hessisch Oldendorf / Rohden – Rohden

Die Immobilie





Objektnummer: 26241023 - 31840 Hessisch Oldendorf / Rohden – Rohden

Die Immobilie





Objektnummer: 26241023 - 31840 Hessisch Oldendorf / Rohden – Rohden

Die Immobilie





Objektnummer: 26241023 - 31840 Hessisch Oldendorf / Rohden – Rohden

Die Immobilie





Objektnummer: 26241023 - 31840 Hessisch Oldendorf / Rohden – Rohden

Die Immobilie





Objektnummer: 26241023 - 31840 Hessisch Oldendorf / Rohden – Rohden

Die Immobilie





Objektnummer: 26241023 - 31840 Hessisch Oldendorf / Rohden – Rohden

Die Immobilie





Objektnummer: 26241023 - 31840 Hessisch Oldendorf / Rohden – Rohden

Die Immobilie





Objektnummer: 26241023 - 31840 Hessisch Oldendorf / Rohden – Rohden

Die Immobilie





Objektnummer: 26241023 - 31840 Hessisch Oldendorf / Rohden – Rohden

Die Immobilie





Objektnummer: 26241023 - 31840 Hessisch Oldendorf / Rohden – Rohden

Die Immobilie





Objektnummer: 26241023 - 31840 Hessisch Oldendorf / Rohden – Rohden

Die Immobilie





Objektnummer: 26241023 - 31840 Hessisch Oldendorf / Rohden – Rohden

Die Immobilie





Objektnummer: 26241023 - 31840 Hessisch Oldendorf / Rohden – Rohden

Die Immobilie





Objektnummer: 26241023 - 31840 Hessisch Oldendorf / Rohden – Rohden

Die Immobilie





Objektnummer: 26241023 - 31840 Hessisch Oldendorf / Rohden – Rohden

Die Immobilie





Objektnummer: 26241023 - 31840 Hessisch Oldendorf / Rohden – Rohden

Die Immobilie





Objektnummer: 26241023 - 31840 Hessisch Oldendorf / Rohden – Rohden

Die Immobilie





Objektnummer: 26241023 - 31840 Hessisch Oldendorf / Rohden – Rohden

Die Immobilie





Objektnummer: 26241023 - 31840 Hessisch Oldendorf / Rohden – Rohden

Die Immobilie





Objektnummer: 26241023 - 31840 Hessisch Oldendorf / Rohden – Rohden

Die Immobilie





Objektnummer: 26241023 - 31840 Hessisch Oldendorf / Rohden – Rohden

Die Immobilie



Objektnummer: 26241023 - 31840 Hessisch Oldendorf / Rohden – Rohden

Ein erster Eindruck

Dieses großzügige Einfamilienhaus aus dem Baujahr 1979 überzeugt mit einer Wohnfläche von ca. 331,7 m² auf einem ca. 809 m² großen Grundstück und bietet vielseitige Nutzungsmöglichkeiten für Familien, Mehrgenerationenhaushalte oder individuelles Wohnen mit separaten Bereichen. Die Immobilie wurde laufend modernisiert und befindet sich in einem gepflegten Zustand.

Das Haus erstreckt sich über drei Etagen und verfügt insgesamt über 9 Zimmern, darunter 5 Schlafzimmer und 4 Wohnräume, zusätzlich Badezimmer. Besonders hervorzuheben ist die flexible Aufteilung in drei Wohneinheiten.

Die Hauptwohnung erstreckt sich über das Erd- und Untergeschoss. Im Erdgeschoss befindet sich der großzügige Wohn- und Essbereich mit Zugang zum Balkon. Große Fensterflächen schaffen ein helles und freundliches Wohnambiente. Das angrenzende Kaminzimmer mit wassergeführtem Kaminofen aus dem Jahr 2015 sorgt für eine besondere Wohnatmosphäre. Die Schlaf- und Kinderzimmer befinden sich im Untergeschoss, teilweise mit direktem Zugang zur Terrasse. Das Badezimmer im Untergeschoss der Hauptwohnung wurde bereits modernisiert, muss jedoch teilweise noch fertiggestellt werden.

Die zweite Wohneinheit verfügt über einen separaten Eingang über den Garten. Im Erdgeschoss befinden sich Küche und Wohnzimmer mit schönem Blick ins Grüne. Über eine Wendeltreppe gelangt man in das Untergeschoss mit Schlafzimmer und eigenem Badezimmer.

Das Dachgeschoss ist aktuell mit Wohnrecht bewohnt und verfügt über eine eigene Loggia sowie einen separaten Treppenlift.
Bitte beachten Sie den bestehenden Nießbrauch im Dachgeschoss, der in Abteilung II des Grundbuchs eingetragen ist. Die Nettomieteinnahmen betragen 380,00 € monatlich.

Auch die Außenanlage überzeugt durch zahlreiche Highlights. Eine Garage mit elektrischem Tor sowie drei Carportstellplätze mit zusätzlichem Abstellraum bieten umfangreiche Parkmöglichkeiten. Auf dem Carport ist zudem ein Balkonkraftwerk installiert, das zur nachhaltigen Stromerzeugung beiträgt.

Der gepflegte Garten mit angrenzender Waldlage schafft eine besonders ruhige und naturnahe Wohnatmosphäre. Ergänzt wird der Außenbereich durch eine überdachte Outdoorküche mit fest installierten Arbeitsflächen und Grill – ideal für gesellige Stunden im Freien.

Im Laufe der Jahre wurden zahlreiche Modernisierungsmaßnahmen durchgeführt:
•1999: Neubau eines Carports mit Abstellraum
•2009: Einbau einer neuen Zentral-Ölheizung
•2011: Errichtung einer Dachgaube
•2015: Installation eines wassergeführten Kaminofens
•2019: Erneuerung der Fassade inkl. Neuverputzung und Anstrich, teilweise Fensteraustausch sowie neue Haustür
•2021: Einbau eines Treppenlifts und Modernisierung des Badezimmers im Dachgeschoss
•2022: Teilweise Erneuerung der Drainage

Weitere Ausstattungsmerkmale wie eine 5.000-Liter-Zisterne zur Regenwassernutzung und zur Versorgung der Waschmaschinen im Untergeschoss sowie der WC-Spülungen, teilweise erneuerte Fenster, moderne Tageslichtbäder sowie praktische Abstellflächen runden dieses attraktive Immobilienangebot ab.

Diese besondere Immobilie vereint großzügiges Wohnen, flexible Nutzungsmöglichkeiten und naturnahes Leben in ruhiger Umgebung.

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: 26241023 - 31840 Hessisch Oldendorf / Rohden – Rohden

Ausstattung und Details

- 5000 Liter Zysterne
- 2 Glasfaseranschlüsse im Haus
- wassergeführter Kamin 2015
- Nießbrauch in Abteilung II des Grundbuchs
- das Dachgeschoss ist bewohnt (Nießbrauch)
- Nettomieteinnahmen durch das Dachgeschoss: 380,00 €
- Garage mit elektrischem Tor
- drei Carportstellplätze inkl. Abstellraum
- drei Wohneinheiten
- eine Wohnung im EG mit Balkon und restlichen Schlafräume im UG mit Terrasse
- andere Wohnung ebenso mit separaten Eingang durch den Garten, erstreckt sich über EG und Schlafraum mit Badezimmer im UG
- DG separate Wohnung mit Treppenlift und Loggia
- überdachte Outdoorküche im Garten
- Hauswasserwerk/Zisterne zur Versorgung der Waschmaschinen im Untergeschoss (vorne und hinten) sowie der WC-Spülungen
- Drainage
- Balkonkraftwerk auf dem Carport

Objektnummer: 26241023 - 31840 Hessisch Oldendorf / Rohden – Rohden

Alles zum Standort

Die Immobilie befindet sich in Rohden, einem ruhigen und naturnahen Stadtteil von Hessisch Oldendorf. Rohden präsentiert sich als besonders attraktiver Wohnort für Familien, Senioren sowie Mehrgenerationenhaushalte, die ländliche Idylle mit einer guten Anbindung an Städte wie Hannover und Hameln verbinden möchten.

Die Lage zeichnet sich durch eine grüne Umgebung, großzügige Grundstücke und eine angenehme Nachbarschaft aus. Bewohner genießen hier ein harmonisches Wohnumfeld mit viel Raum zur Erholung und hoher Lebensqualität. Besonders Familien mit Kindern sowie mehrere Generationen unter einem Dach profitieren von den idealen Voraussetzungen für ein entspanntes und zugleich gut angebundenes Wohnen. Investitionen in Infrastruktur und Digitalisierung unterstreichen zusätzlich die Zukunftsfähigkeit des Standorts.

Kindergärten, Grundschulen und weiterführende Schulen befinden sich in der näheren Umgebung und sorgen für ein gutes Bildungsangebot. Gleichzeitig bietet die Lage auch Senioren einen hohen Wohnkomfort durch die gute medizinische Versorgung mit Arztpraxen, Apotheken sowie der nahegelegenen BDH-Klinik Hessisch Oldendorf. Einkaufsmöglichkeiten, gastronomische Angebote und Freizeitmöglichkeiten sind bequem erreichbar und tragen zu einem angenehmen Alltag bei. Das Waldbad Rohdental sowie zahlreiche Spazier- und Radwege schaffen vielfältige Möglichkeiten zur aktiven Erholung für Jung und Alt.

Auch die Verkehrsanbindung überzeugt: Die Bushaltestelle Rohdental befindet sich nur wenige Gehminuten entfernt und ermöglicht eine gute Anbindung an das Stadtzentrum sowie die umliegenden Orte. Über die nahegelegene Autobahn A2 sowie die Bundesstraßen der Region sind Hameln, Rinteln, Hannover und weitere Städte bequem erreichbar. Dadurch verbindet die Lage naturnahes Wohnen mit einer sehr guten infrastrukturellen Anbindung und hoher Alltagstauglichkeit.

Objektnummer: 26241023 - 31840 Hessisch Oldendorf / Rohden – Rohden

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: 26241023 - 31840 Hessisch Oldendorf / Rohden – Rohden

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