Emmerthal / Esperde – Esperde

Bungalow mit großzügigem Garten, lichtdurchfluteten Räumen und zwei Garagen

Objektnummer: 26241034



KAUFPREIS: 329.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 260.63 m² • ZIMMER: 8 • GRUNDSTÜCK: 1341 m²

Objektnummer: 26241034 - 31860 Emmerthal / Esperde – Esperde

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

Objektnummer: 26241034 - 31860 Emmerthal / Esperde – Esperde

Auf einen Blick

Objektnummer	26241034
Wohnfläche	ca. 260.63 m²
Dachform	Walmdach
Zimmer	8
Schlafzimmer	6
Badezimmer	4
Baujahr	1995
Stellplatz	1 x Garage

Kaufpreis	329.000 EUR
Haustyp	Bungalow
Provision	Käuferprovision 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisierung / Sanierung	2020
Zustand der Immobilie	gepflegt
Nutzfläche	ca. 70 m²
Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Kamin, Garten/-mitbenutzung, Einbauküche

Objektnummer: 26241034 - 31860 Emmerthal / Esperde – Esperde

Auf einen Blick: Energiedaten

Wesentlicher Energieträger	Öl
Energieausweis gültig bis	09.11.2036
Befeuerung	Öl

Energieausweis	Bedarfsausweis
Endenergiebedarf	149.6 kWh/m²a
Energie-Effizienzklasse	E
Baujahr laut Energieausweis	1995

Objektnummer: 26241034 - 31860 Emmerthal / Esperde – Esperde

Die Immobilie





Objektnummer: 26241034 - 31860 Emmerthal / Esperde – Esperde

Die Immobilie





Objektnummer: 26241034 - 31860 Emmerthal / Esperde – Esperde

Die Immobilie





Objektnummer: 26241034 - 31860 Emmerthal / Esperde – Esperde

Die Immobilie





Objektnummer: 26241034 - 31860 Emmerthal / Esperde – Esperde

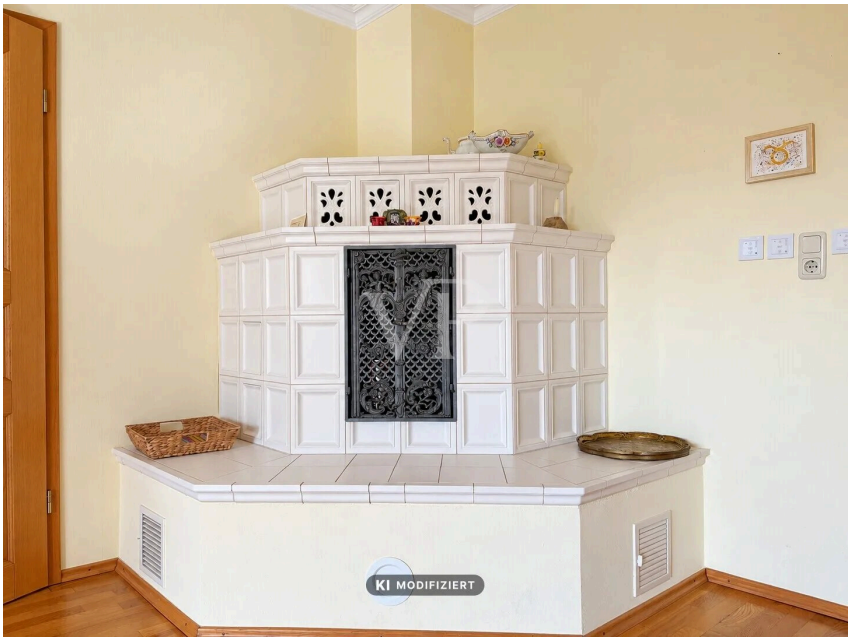
Die Immobilie





Objektnummer: 26241034 - 31860 Emmerthal / Esperde – Esperde

Die Immobilie





Objektnummer: 26241034 - 31860 Emmerthal / Esperde – Esperde

Die Immobilie





Objektnummer: 26241034 - 31860 Emmerthal / Esperde – Esperde

Die Immobilie





Objektnummer: 26241034 - 31860 Emmerthal / Esperde – Esperde

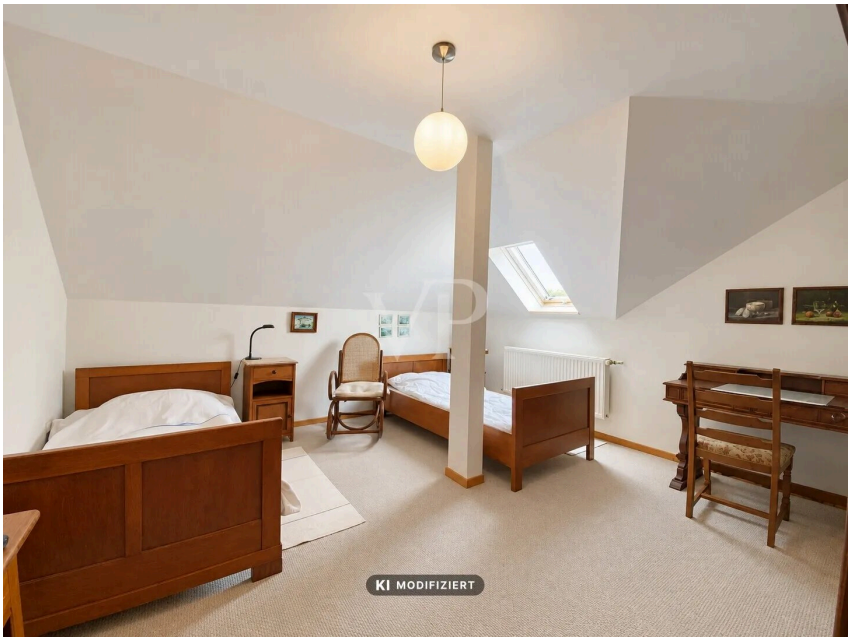
Die Immobilie





Objektnummer: 26241034 - 31860 Emmerthal / Esperde – Esperde

Die Immobilie





Objektnummer: 26241034 - 31860 Emmerthal / Esperde – Esperde

Die Immobilie





Objektnummer: 26241034 - 31860 Emmerthal / Esperde – Esperde

Die Immobilie



Objektnummer: 26241034 - 31860 Emmerthal / Esperde – Esperde

Grundrisse





Dieser Grundriss ist nicht maßstabsgetreu. Die Unterlagen wurden uns vom Auftraggeber zur Verfügung gestellt. Aus diesem Grund können wir nicht für die Richtigkeit der Angaben garantieren.

Objektnummer: 26241034 - 31860 Emmerthal / Esperde – Esperde

Ein erster Eindruck

Dieser freistehende Bungalow aus dem Jahr 1995 präsentiert sich auf einem großzügigen Grundstück von etwa 1.341 m² in gepflegtem Zustand. Die Wohnfläche von rund 260 m² verteilt sich auf sieben Zimmer und bietet ein durchdachtes, offenes Raumkonzept. Die moderne Gestaltung vereint klassische Elemente mit gehobener Ausstattungsqualität und schafft ein angenehmes Wohnambiente.

Herzstück des Hauses ist der großzügige, lichtdurchflutete Wohn- und Essbereich. Großflächige Fenster- und Türelemente ermöglichen einen schönen Blick ins Grüne und führen direkt auf die überdachte Terrasse sowie in den weitläufigen Garten. Im Wohnbereich sorgt ein gemütlicher Kachelofen für eine behagliche Atmosphäre. Die Küche ist mit einer Einbauküche und Elektrogeräten sowie einem Fliesenboden ausgestattet. In den Wohn- und Schlafräumen sind überwiegend Parkett- und Holzböden verlegt, die dem Haus einen klassischen Charakter verleihen. Klassische Holz-Innentüren, teilweise mit Glaseinsätzen, sowie dekorative Stuck- und Deckenprofile unterstreichen die hochwertige Innenausstattung.

Das großzügige Schlafzimmer bietet ein bodentiefes Fenster- bzw. Türelement mit Zugang zum Außenbereich. Im Dachgeschoss finden sich weitere Räume mit Holzverkleidungen an Decken und Dachschrägen sowie Dachflächenfenster, die für eine angenehme Helligkeit sorgen. Eine zusätzliche Küchenzeile erweitert die Nutzungsmöglichkeiten des Dachgeschosses. Insgesamt überzeugt das Haus durch eine helle und komfortable Raumwirkung.

Im Außenbereich erwartet Sie ein gepflegter, eingewachsener Garten mit üppiger Bepflanzung, großzügigen Rasenflächen und einer überdachten Terrasse mit gefliestem Boden. Der repräsentative Eingangsbereich, klassische Sprossenfenster, ein markanter Dachaufbau mit Schieferverkleidung sowie das großzügige Walmdach prägen das äußere Erscheinungsbild des Hauses. Zwei direkt am Gebäude gelegene Garagen und eine gepflasterte Zufahrt bieten praktische Parkmöglichkeiten. Der Vorgarten ist mit gewachsenem Pflanzen- und Strauchbestand ansprechend gestaltet.

Die ruhige, grüne Umgebung und der weite Blick in die umliegende Landschaft unterstreichen die besondere Wohnqualität dieses Einfamilienhauses. Die letzte Modernisierung erfolgte im Jahr 2020, die Öl-Zentralheizung sorgt für zeitgemäßen Wohnkomfort. Insgesamt bietet diese Immobilie eine hochwertige Ausstattung auf einem großzügigen Grundstück in angenehmer Lage.

Das Haus steht zur Zeit Leer, sodass sie direkt bezogen werden könnte.

Wir weisen ausdrücklich darauf hin, daß die Eigentümer 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: 26241034 - 31860 Emmerthal / Esperde – Esperde

Ausstattung und Details

Ausstattung im Überblick:
- großzügiger, lichtdurchfluteter Wohn- und Essbereich
- großflächige Fenster- und Türelemente mit schönem Blick ins Grüne
- direkter Zugang vom Wohnbereich zur Terrasse und zum Garten
- überdachte Terrasse mit gefliestem Boden
- gepflegter, eingewachsener Garten mit üppiger Bepflanzung
- überwiegend Parkett-/Holzböden in den Wohn- und Schlafräumen
- Fliesenboden im Küchenbereich
- Einbauküche mit Elektrogeräten
- gemütlicher Kachelofen als besonderes Ausstattungsmerkmal
- klassische Holz-Innentüren, teilweise mit Glaseinsätzen
- massive Holztreppe mit Holzgeländer
- teilweise dekorative Stuck-/Deckenprofile
- großzügiges Schlafzimmer mit bodentiefem Fenster-/Türelement
- Dachgeschoss mit gemütlichen Holzverkleidungen an Decken und Dachschrägen
- Dachflächenfenster im Dachgeschoss
- zusätzliche Küchenzeile im Dachgeschoss
- insgesamt großzügige und helle Raumwirkung mit klassisch-gemütlichem Charakter
- freistehendes Einfamilienhaus mit großzügigem Grundstück
- repräsentativer, überdachter Eingangsbereich
- zwei Garagen direkt am Gebäude
- gepflasterte Garagenzufahrt
- gepflegter Vorgarten mit gewachsenem Pflanzen- und Strauchbestand
- großzügige Rasenflächen
- klassische, teilweise bodennahe Sprossenfenster
- markanter Dachaufbau/Gaube mit Schieferverkleidung
- großzügiges Walmdach
- ruhige, grüne Umgebung mit weitem Blick in die umliegende Landschaft
- insgesamt gepflegtes und ansprechendes äußeres Erscheinungsbild

Objektnummer: 26241034 - 31860 Emmerthal / Esperde – Esperde

Alles zum Standort

Die Immobilie befindet sich im ruhigen Ortsteil Esperde der Gemeinde Emmerthal und vereint ländliche Idylle mit einer guten Anbindung an die umliegenden Städte. Die gewachsene Wohnlage ist geprägt von gepflegten Einfamilienhäusern, einer angenehmen Nachbarschaft sowie der reizvollen Landschaft des Weserberglandes. Umgeben von Wiesen, Feldern und Wäldern bietet Esperde ein naturnahes Wohnumfeld mit hoher Lebensqualität – ideal für Familien, Ruhesuchende und Berufspendler gleichermaßen.

Emmerthal überzeugt durch seine ausgewogene Infrastruktur und die Nähe zum regionalen Zentrum Hameln. Die Gemeinde bietet eine solide Grundversorgung mit Einkaufsmöglichkeiten, Ärzten, Apotheken, Banken sowie gastronomischen Angeboten. Ergänzend sorgt die kurze Entfernung nach Hameln für ein vielfältiges Angebot an weiterführenden Schulen, Einzelhandel, kulturellen Einrichtungen und medizinischer Versorgung. Kindergärten und Schulen befinden sich sowohl in Emmerthal als auch in den umliegenden Ortsteilen und sind gut erreichbar.
Der Ortsteil Esperde zeichnet sich insbesondere durch seine ruhige und naturnahe Atmosphäre aus. Die geringe Bevölkerungsdichte, die ländliche Umgebung und die gewachsene Dorfgemeinschaft schaffen ein behagliches Wohnumfeld mit viel Raum für Erholung und Familienleben. Gleichzeitig bietet die Nähe zu Hameln als regionalem Arbeitsmarkt- und Bildungsstandort eine attraktive Verbindung zwischen entspanntem Wohnen im Grünen und den Annehmlichkeiten einer Stadt.

Die Umgebung des Weserberglandes bietet vielfältige Freizeit- und Erholungsmöglichkeiten. Zahlreiche Wander- und Radwege, die Nähe zur Weser sowie örtliche Sport- und Freizeitangebote laden zu einer aktiven Gestaltung der Freizeit ein. Die naturnahe Umgebung schafft dabei einen hohen Erholungswert und macht die Region besonders attraktiv für Menschen, die Wert auf Ruhe und Lebensqualität legen.

Die Verkehrsanbindung ist sowohl für den Individualverkehr als auch für den öffentlichen Nahverkehr gut. Die Bundesstraße B83 ist in wenigen Fahrminuten erreichbar und verbindet Emmerthal direkt mit Hameln sowie den umliegenden Städten Bodenwerder und Holzminden. Über Hameln bestehen zudem gute Anschlüsse an die Bundesstraßen B1 und B217 in Richtung Hannover und Hildesheim.

Eine Bushaltestelle im Ort gewährleistet eine gute Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr und ermöglicht Verbindungen innerhalb der Gemeinde sowie nach Hameln. Der Bahnhof Hameln bietet darüber hinaus regelmäßige Regionalbahnverbindungen unter anderem nach Hannover, Hildesheim, Paderborn und Altenbeken.
Insgesamt bietet Emmerthal mit dem Ortsteil Esperde einen attraktiven Wohnstandort

für alle, die die Ruhe und Natur des Weserberglandes genießen möchten, ohne auf eine gute Infrastruktur und eine verkehrsgünstige Lage verzichten zu müssen. Die Kombination aus ländlicher Geborgenheit, familienfreundlichem Umfeld und guter Erreichbarkeit macht die Lage besonders lebenswert.

Objektnummer: 26241034 - 31860 Emmerthal / Esperde – Esperde

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: 26241034 - 31860 Emmerthal / Esperde – Esperde

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