Salzhemmendorf – Osterwald bei Elze, Leine

Wohnen auf einer Ebene - charmanter Bungalow in idyllischer Lage

Objektnummer: 26241047



KAUFPREIS: 260.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 88 m² • ZIMMER: 3 • GRUNDSTÜCK: 294 m²

Objektnummer: 26241047 - 31020 Salzhemmendorf – Osterwald bei Elze, Leine

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

Objektnummer: 26241047 - 31020 Salzhemmendorf – Osterwald bei Elze, Leine

Auf einen Blick

Objektnummer	26241047
Wohnfläche	ca. 88 m²
Dachform	Pultdach
Zimmer	3
Schlafzimmer	2
Badezimmer	1
Baujahr	1996
Stellplatz	2 x Freiplatz

Kaufpreis	260.000 EUR
Haustyp	Bungalow
Provision	Käuferprovision 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisierung / Sanierung	2025
Zustand der Immobilie	neuwertig
Bauweise	Massiv
Ausstattung	Terrasse, Garten/-mitbenutzung, Einbauküche

Objektnummer: 26241047 - 31020 Salzhemmendorf – Osterwald bei Elze, Leine

Auf einen Blick: Energiedaten

Wesentlicher Energieträger	Luft/Wasser-Wärmepumpe
Energieausweis gültig bis	23.11.2035
Befeuerung	Luft/Wasser-Wärmepumpe

Energieausweis	Bedarfsausweis
Endenergiebedarf	59.12 kWh/m²a
Energie-Effizienzklasse	B
Baujahr laut Energieausweis	1996

Objektnummer: 26241047 - 31020 Salzhemmendorf – Osterwald bei Elze, Leine

Die Immobilie





Objektnummer: 26241047 - 31020 Salzhemmendorf – Osterwald bei Elze, Leine

Die Immobilie





Objektnummer: 26241047 - 31020 Salzhemmendorf – Osterwald bei Elze, Leine

Die Immobilie





Objektnummer: 26241047 - 31020 Salzhemmendorf – Osterwald bei Elze, Leine

Die Immobilie





Objektnummer: 26241047 - 31020 Salzhemmendorf – Osterwald bei Elze, Leine

Die Immobilie





Objektnummer: 26241047 - 31020 Salzhemmendorf – Osterwald bei Elze, Leine

Die Immobilie





Objektnummer: 26241047 - 31020 Salzhemmendorf – Osterwald bei Elze, Leine

Die Immobilie





Objektnummer: 26241047 - 31020 Salzhemmendorf – Osterwald bei Elze, Leine

Die Immobilie





Objektnummer: 26241047 - 31020 Salzhemmendorf – Osterwald bei Elze, Leine

Die Immobilie





Objektnummer: 26241047 - 31020 Salzhemmendorf – Osterwald bei Elze, Leine

Die Immobilie





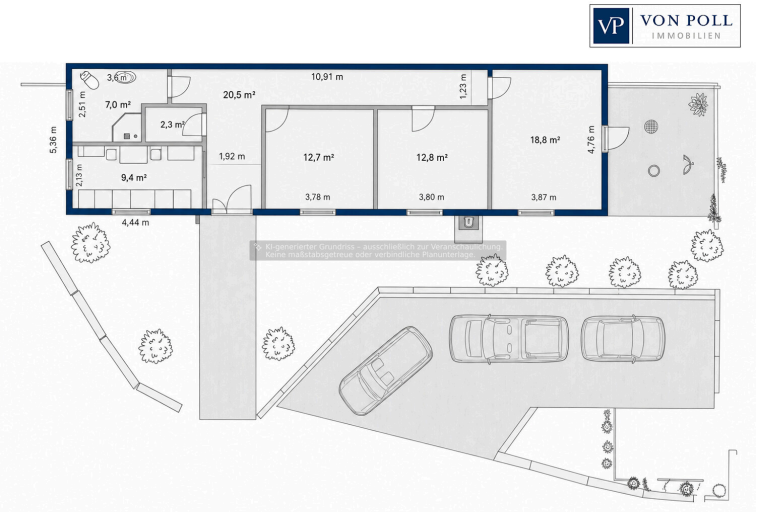
Objektnummer: 26241047 - 31020 Salzhemmendorf – Osterwald bei Elze, Leine

Die Immobilie



Objektnummer: 26241047 - 31020 Salzhemmendorf – Osterwald bei Elze, Leine

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: 26241047 - 31020 Salzhemmendorf – Osterwald bei Elze, Leine

Ein erster Eindruck

Willkommen zu einem Haus, das modernen Wohnkomfort mit hoher Ausstattungsqualität vereint. Dieser Bungalow aus dem Baujahr 1996 überzeugt durch ein durchdachtes Modernisierungskonzept und einen zeitgemäßen, sehr gepflegten Zustand. Mit einer großzügigen Wohnfläche von ca. 88 m² auf einem rund 294 m² großen Grundstück eröffnet sich Ihnen hier ein hochwertiges Zuhause mit attraktivem Raumangebot und ansprechender Ausstattung, das den Ansprüchen an heutiges Wohnen in vielerlei Hinsicht gerecht wird.

Die insgesamt drei Zimmer verteilen sich auf zwei komfortable Schlafzimmer, einen einladenden Wohnbereich sowie weitere Räume. Der offen gestaltete Grundriss und die hellen Farbtöne schaffen ein freundliches Wohnambiente. Besonders hervorzuheben ist die moderne Einbauküche mit integrierten Elektrogeräten, darunter Backofen und Mikrowelle. Großzügige Arbeitsflächen in ansprechender Holzoptik erleichtern die Zubereitung Ihrer Speisen und bieten vielseitige Nutzungsmöglichkeiten. Zahlreiche Stauraumlösungen ermöglichen eine übersichtliche Organisation des Alltags. Der Essbereich ist harmonisch in die Küche integriert und lädt zu geselligen Stunden mit Familie und Freunden ein.

Die verwendeten Materialien und Details unterstreichen die gehobene Ausstattungsqualität: Hochwertige Bodenbeläge in moderner Holzoptik verleihen den Räumen ein zeitloses Erscheinungsbild. Weiße Kassettentüren, teils mit eleganten Beschlägen in Goldoptik, akzentuieren das stilvolle Interieur. Im modernen Flurbereich sorgen integrierte Deckenspots für eine angenehme Beleuchtung und ein zeitgemäßes Gesamtbild.

Das Tageslichtbad ist mit großformatigen, glänzenden Bodenfliesen modern ausgestattet. Ein wandhängendes WC, ein stilvoller Waschtisch mit Unterschrank, ein Handtuchheizkörper und helle Fliesen lassen den Raum offen und gepflegt erscheinen.

Ein weiteres Highlight ist der gepflegte und modern gestaltete Eingangsbereich, der einen positiven ersten Eindruck hinterlässt. Der pflegeleicht angelegte Außenbereich kombiniert praktische Kies- und Pflasterflächen. Auf der befestigten, sichtgeschützten Terrasse können Sie entspannte Stunden an der frischen Luft verbringen. Moderne Außenbeleuchtung setzt stilvolle Akzente und schafft auch in den Abendstunden eine angenehme Atmosphäre.

Die Energieeffizienz des Hauses wird durch eine Wärmepumpe unterstützt. Darüber hinaus erfolgte 2025 eine umfassende Modernisierung, die u. a. Elektrik, Boden, Wände, Heizungsanlage, Wasser- sowie Elektroleitungen, Dach sowie die Dämmung der Geschossdecke umfasste. Dadurch präsentiert sich die Immobilie in einem nahezu

neuwertigen Zustand und steht für nachhaltigen Wohnkomfort.

Die Immobilie bietet mit ihrem sehr gepflegten und zeitgemäßen Ausstattungszustand beste Voraussetzungen für ein angenehmes Wohnen. Überzeugen Sie sich selbst von den zahlreichen Vorzügen bei einer persönlichen Besichtigung – wir freuen uns auf Ihre Anfrage!

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 pauschale Finanzierungsbestätigung Ihrer Bank erhalten möchten.

Objektnummer: 26241047 - 31020 Salzhemmendorf – Osterwald bei Elze, Leine

Ausstattung und Details

Die Immobilie präsentiert sich mit einer modernen, geschmackvoll aufeinander abgestimmten und sehr gepflegten Ausstattung. Helle Farbtöne, hochwertige Bodenbeläge und ausgewählte Details verleihen den Räumen ein zeitgemäßes und wohnliches Erscheinungsbild.
Ausstattung im Überblick:
- moderne Einbauküche mit umfangreichen Stauraummöglichkeiten
- Einbau-Elektrogeräte, u. a. Backofen und Mikrowelle
- großzügige Arbeitsflächen in Holzoptik
- integrierter Essbereich innerhalb der Küche
- helle Bodenbeläge in moderner Holzoptik
- weiße Kassettentüren mit teilweise hochwertigen Beschlägen in Goldoptik
- moderner Flurbereich mit integrierten Deckenspots
- helles, modern gefliestes Badezimmer
- großformatige, glänzende Bodenfliesen im Badezimmer
- wandhängendes WC
- moderner Waschtisch mit Unterschrank
- Handtuchheizkörper
- gepflegter und modern gestalteter Eingangsbereich
- pflegeleicht angelegter Außenbereich mit Kies- und Pflasterflächen
- befestigte und sichtgeschützte Terrasse
- moderne Außenbeleuchtung
- insgesamt sehr gepflegter und zeitgemäßer Ausstattungszustand

Objektnummer: 26241047 - 31020 Salzhemmendorf – Osterwald bei Elze, Leine

Alles zum Standort

Salzhemmendorf besticht durch seine idyllische ländliche Lage und bietet Familien eine harmonische Verbindung aus naturnahem Wohnen und einer funktionalen Infrastruktur. Die Gemeinde mit rund 9.500 Einwohnern zeichnet sich durch ein ruhiges, sicheres Umfeld aus, das besonders für Familien attraktiv ist, die Wert auf eine behagliche Lebensqualität und bezahlbaren Wohnraum legen. Trotz der überschaubaren Größe profitieren Bewohner von einer soliden Grundversorgung und einer angenehmen Nachbarschaft, die Raum für Gemeinschaft und Geborgenheit schafft.

Vor allem ist hervor zu heben, dass Hildesheim in 34 Minuten und Hannover in 43 Minuten zu erreichen ist.

Die Umgebung von Salzhemmendorf lädt mit ihrem ländlichen Charme zu vielfältigen Freizeitaktivitäten ein und bietet zahlreiche Möglichkeiten für gemeinsame Familienerlebnisse. In unmittelbarer Nähe befindet sich die Osterwaldbühne, ein kultureller Treffpunkt, der mit abwechslungsreichen Veranstaltungen für Unterhaltung sorgt. Für die Kleinen gibt es mehrere Spielplätze, die in nur wenigen Gehminuten erreichbar sind, ebenso wie vielfältige Sportanlagen, die zu aktiver Bewegung an der frischen Luft einladen. Naturliebhaber schätzen die nahegelegenen Parks und Ausflugsziele wie das Rasti-Land, die zu entspannten Spaziergängen und erlebnisreichen Tagen im Grünen einladen.

Für Familien mit Kindern ist die Bildungslandschaft in der Region besonders wichtig: Der Kindergarten „Kita Glück Auf“ ist in etwa neun Minuten zu Fuß erreichbar und bietet eine liebevolle Betreuung für die Jüngsten. Grundschulen wie die Grundschule Oldendorf sind in rund 34 Minuten zu Fuß oder bequem mit dem Bus erreichbar, sodass eine verlässliche schulische Versorgung gewährleistet ist. Auch im Gesundheitsbereich ist mit Apotheken und einer Tierklinik in fußläufiger Nähe für das Wohl der gesamten Familie gesorgt. Die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr ist durch den Bahnhof Osterwald, der in etwa 24 Minuten zu Fuß erreichbar ist, gut gewährleistet, was flexible Mobilität ermöglicht.

Diese ländliche Idylle, kombiniert mit einer familienfreundlichen Infrastruktur und vielfältigen Freizeitmöglichkeiten, macht Salzhemmendorf zu einem idealen Wohnort für Familien, die Wert auf Sicherheit, Gemeinschaft und eine naturnahe Umgebung legen. Hier finden Sie den perfekten Rückzugsort, um gemeinsam mit Ihren Liebsten eine glückliche und gesunde Zukunft zu gestalten.

Objektnummer: 26241047 - 31020 Salzhemmendorf – Osterwald bei Elze, Leine

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: 26241047 - 31020 Salzhemmendorf – Osterwald bei Elze, Leine

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