Barsinghausen

# Barsinghausen - Gut geschnittene Erdgeschoss-Wohnung mit Terrasse und Gartenanteil

*Objektnummer: 2639909301*



KAUFPREIS: 230.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 99 $m^2$ • ZIMMER: 4

Objektnummer: 2639909301 - 30890 Barsinghausen


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

Objektnummer: 2639909301 - 30890 Barsinghausen

# Auf einen Blick

| | |
|---|---|
| Objektnummer | 2639909301 |
| Wohnfläche | ca. 99 m² |
| Zimmer | 4 |
| Schlafzimmer | 3 |
| Badezimmer | 1 |
| Baujahr | 1990 |

| | |
|---|---|
| Kaufpreis | 230.000 EUR |
| Wohnungstyp | Erdgeschosswohnung |
| Provision | Käuferprovision 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Zustand der Immobilie | renovierungsbedürftig |
| Bauweise | Massiv |
| Nutzfläche | ca. 6 m² |
| Ausstattung | Terrasse, Garten/-mitbenutzung |

Objektnummer: 2639909301 - 30890 Barsinghausen

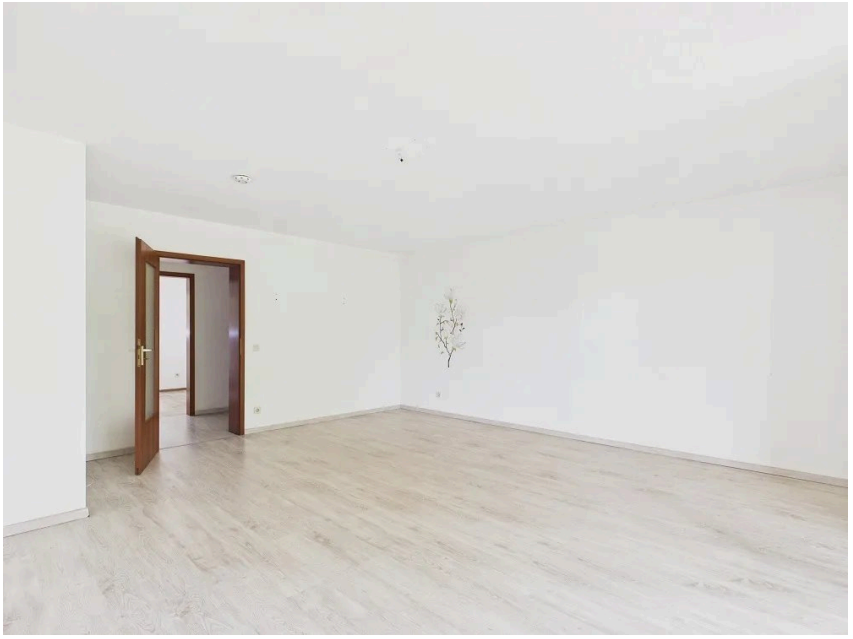
# Auf einen Blick: Energiedaten

| | | | |
|---|---|---|---|
| Heizungsart | Zentralheizung | Energieausweis | Verbrauchsausweis |
| Wesentlicher Energieträger | Gas | Endenergie-verbrauch | 74.4 kWh/m²a |
| Energieausweis gültig bis | 11.02.2028 | Energie-Effizienzklasse | B |
| Befeuerung | Gas | Baujahr laut Energieausweis | 2013 |

Objektnummer: 2639909301 - 30890 Barsinghausen

# Die Immobilie

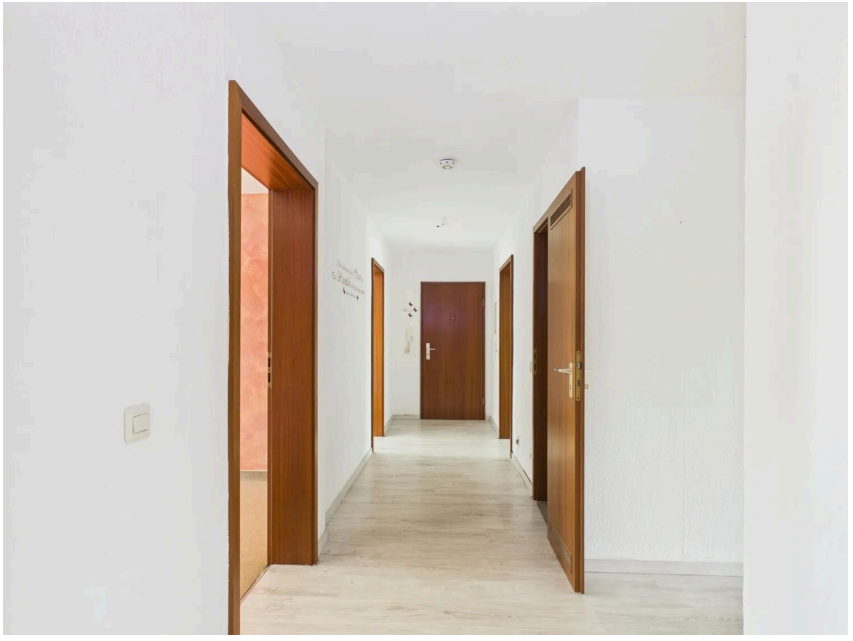




Objektnummer: 2639909301 - 30890 Barsinghausen

# Die Immobilie





Objektnummer: 2639909301 - 30890 Barsinghausen

# Die Immobilie






Objektnummer: 2639909301 - 30890 Barsinghausen

# Die Immobilie





Objektnummer: 2639909301 - 30890 Barsinghausen

# Die Immobilie

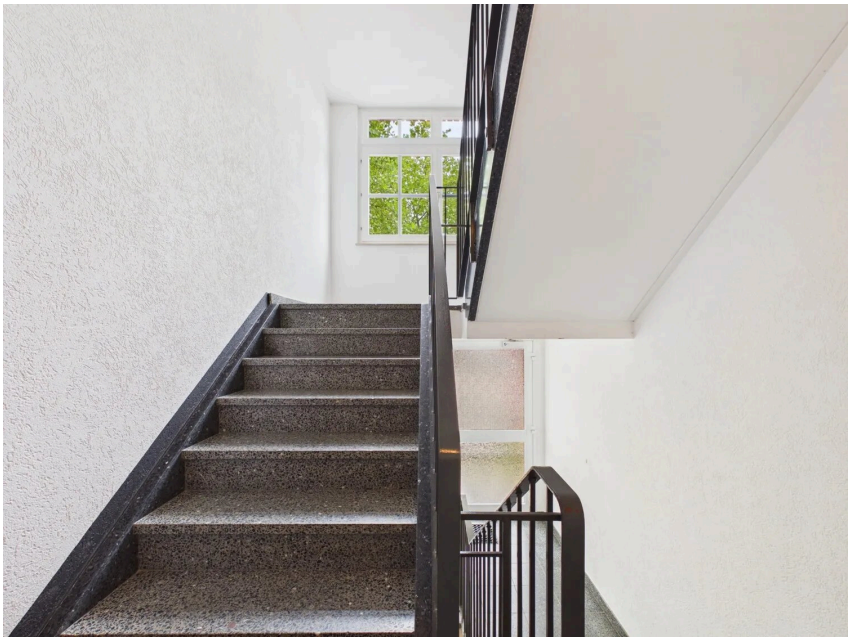




Objektnummer: 2639909301 - 30890 Barsinghausen

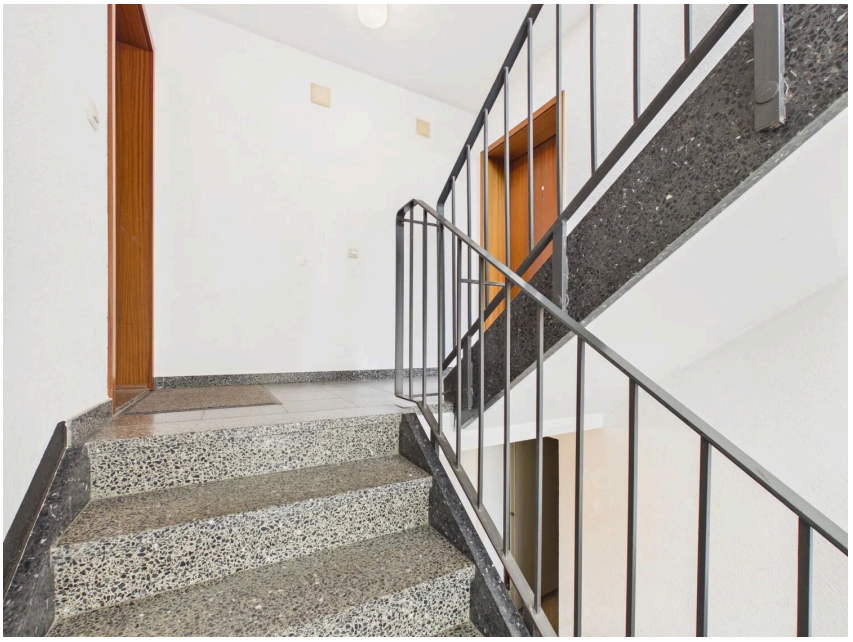
# Die Immobilie





Objektnummer: 2639909301 - 30890 Barsinghausen

# Die Immobilie





Objektnummer: 2639909301 - 30890 Barsinghausen

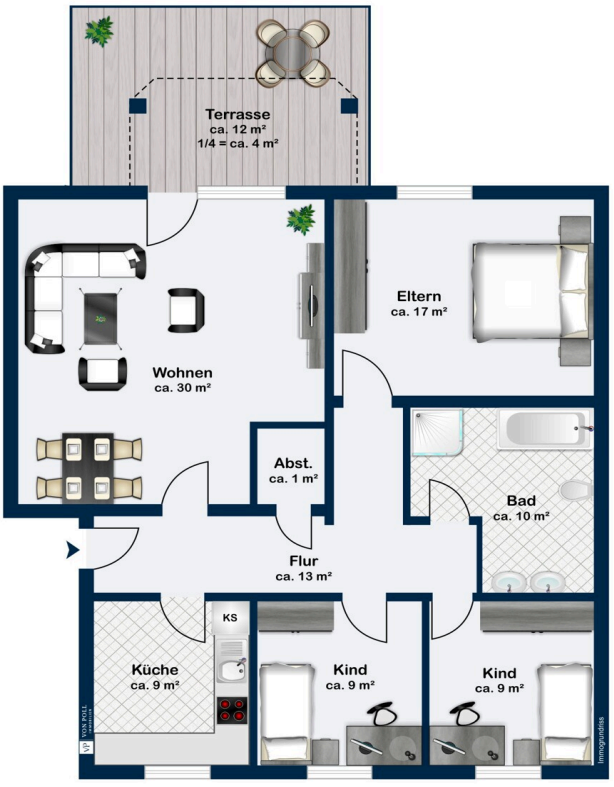
# Die Immobilie





Objektnummer: 2639909301 - 30890 Barsinghausen

# 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: 2639909301 - 30890 Barsinghausen

# Ein erster Eindruck

Zum Verkauf steht eine 1990 in ruhiger Wohngegend von Barsinghausen fertiggestellte 4-Zimmer Wohnung. Die Erdgeschoss-Wohnung bietet neben dem großzügigen Wohnzimmer drei weitere Zimmer und somit ausreichend Platz auch für Familien. Vor dem Wohnzimmer befindet sich ein kleiner, ruhiger Gartenanteil mit Terrasse, der Ihnen als Sondernutzungsrecht exklusiv zur Nutzung zur Verfügung steht. Die Hausgemeinschaft besteht aus 12 Wohnungen in zwei gepflegten Hauseingängen.

Die Fenster wurden im Jahre 2023 durch 3-fach verglaste Kunststoff-Fenster ersetzt, die zentrale Gasheizungsanlage stammt aus 2013, so dass sich das Gebäude in einem insgesamt guten Zustand befindet.

Objektnummer: 2639909301 - 30890 Barsinghausen

# Ausstattung und Details

- 3 fach verglaste Fenster aus 2023
- Zentralheizung (Gas) aus 2013
- Gartenanteil mit Sondernutzungsrecht

Objektnummer: 2639909301 - 30890 Barsinghausen

# Alles zum Standort

Barsinghausen liegt am Höhenzug Deister, südwestlich von Hannover, ca. 25 km vom Zentrum der Landeshauptstadt entfernt. Der Deister ist ein Naherholungsgebiet, das geografisch im Übergangsgebiet zwischen den deutschen Mittelgebirgen und dem norddeutschen Tiefland liegt.

Die Stadt Barsinghausen mit ca. 36.500 Einwohnern, in 18 Ortsteile gegliedert, gehört verwaltungstechnisch zur "Region" Hannover. Die Kernstadt Barsinghausen mit ca. 14.200 Einwohnern ist Mittelzentrum und aufgrund der landschaftlich sehr reizvollen Lage ein beliebter Wohnort mit zahlreichen Restaurants, vielen Einkaufsmöglichkeiten, Ärzten, Apotheken, Kindertagesstätten, Grundschulen und weiterführenden Schulformen sowie einem breit gefächerten Freizeitangebot.
In ca. 15 Minuten erreicht man zudem Bad Nenndorf mit seinen Kur- und Freizeit-Einrichtungen, in gut 25 Minuten das Steinhuder Meer.

Die Wohnung befindet sich in einer verkehrsberuhigten, gepflegten Gegend in einem Mehrfamilienhaus mit 12 Parteien, ca. 1 km von der Fußgängerzone entfernt.

Eine ideale Verkehrsanbindung rundet die gute Lage ab. ca. 1,2 km vom Haus entfernt erreicht man die S-Bahn Station, die im Halbstunden-Takt (ca. 30 Minuten Fahrzeit) mit dem Bahnknotenpunkt Hannover HBF verbunden ist. Die Anschlussstelle Bad Nenndorf der BAB 2 ist in ca. 10 Minuten, der Flughafen Langenhagen über die BAB 2 und BAB 352 in etwa 25 Minuten Fahrzeit erreichbar.

Objektnummer: 2639909301 - 30890 Barsinghausen

# Sonstige Angaben

GELDWÄSCHE: Als Immobilienmaklerunternehmen ist die von Poll Immobilien GmbH nach § 2 Abs. 1 Nr. 14 und § 11 Abs. 1, 2 Geldwäschegesetz (GwG) dazu verpflichtet, bei der Begründung einer Geschäftsbeziehung die Identität des Vertragspartners festzustellen und zu überprüfen, bzw. sobald ein ernsthaftes Interesse an der Durchführung des Immobilienkaufvertrages besteht. Hierzu ist es erforderlich, dass wir nach § 11 Abs. 4 GwG die relevanten Daten Ihres Personalausweises festhalten (wenn Sie als natürliche Person handeln) – beispielsweise mittels einer Kopie. Bei einer juristischen Person benötigen wir eine Kopie des Handelsregisterauszugs, aus welchem der wirtschaftlich Berechtigte hervorgeht. Das Geldwäschegesetz sieht vor, dass der Makler die Kopien bzw. Unterlagen fünf Jahre aufbewahren muss. Als unser Vertragspartner haben Sie auch eine Mitwirkungspflicht nach § 11 Abs. 6 GwG.

HAFTUNG: Wir weisen darauf hin, dass die von uns weitergegebenen Objektinformationen, Unterlagen, Pläne etc. vom Verkäufer 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. Alle Immobilienangebote sind freibleibend und vorbehaltlich Irrtümer, Zwischenverkauf- und Vermietung oder sonstiger Zwischenverwertung.

UNSER SERVICE FÜR SIE ALS EIGENTÜMER:
Planen Sie den Verkauf oder die Vermietung Ihrer Immobilie, so ist es für Sie wichtig, deren Marktwert zu kennen. Lassen Sie kostenfrei und unverbindlich den aktuellen Wert Ihrer Immobilie professionell durch einen unserer Immobilienspezialisten einschätzen. Unser bundesweites und internationales Netzwerk ermöglicht es uns, Verkäufer bzw. Vermieter und Interessenten bestmöglich zusammenzuführen.

Objektnummer: 2639909301 - 30890 Barsinghausen

# Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Thomas Bade & Claudia Bade

Lange Straße 38, 31515 Wunstorf
Tel.: +49 5031 - 96 03 495
E-Mail: hannover.west@von-poll.com

*Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH*

www.von-poll.com