Barsinghausen

Barsinghausen: Schönes Einfamilienhaus in guter Lage

Objektnummer: 24399068-1

KAUFPREIS: 349.000 EUR • **WOHNFLÄCHE:** ca. 143 m² • **ZIMMER:** 4 • **GRUNDSTÜCK:** 600 m²

Objektnummer: 24399068-1 - 30890 Barsinghausen

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

Objektnummer: 24399068-1 - 30890 Barsinghausen

Auf einen Blick

Objektnummer	24399068-1
Wohnfläche	ca. 143 m²
Dachform	Satteldach
Zimmer	4
Schlafzimmer	3
Badezimmer	1
Baujahr	1972

Kaufpreis	349.000 EUR
Haus	Einfamilienhaus
Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Bauweise	Massiv
Nutzfläche	ca. 80 m²
Ausstattung	Gäste-WC, Sauna, Kamin, Garten/-mitbenutzung, Einbauküche, Balkon

Objektnummer: 24399068-1 - 30890 Barsinghausen

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung
Wesentlicher Energieträger	Erdgas leicht
Energieausweis gültig bis	01.06.2034
Befeuerung	Gas

Energieausweis	BEDARF
Endenergiebedarf	196.40 kWh/m²a
Energie-Effizienzklasse	F
Baujahr laut Energieausweis	2018

Objektnummer: 24399068-1 - 30890 Barsinghausen

Die Immobilie

Objektnummer: 24399068-1 - 30890 Barsinghausen

Die Immobilie

Objektnummer: 24399068-1 - 30890 Barsinghausen

Die Immobilie

Objektnummer: 24399068-1 - 30890 Barsinghausen

Die Immobilie

Objektnummer: 24399068-1 - 30890 Barsinghausen

Die Immobilie

Objektnummer: 24399068-1 - 30890 Barsinghausen

Die Immobilie

Objektnummer: 24399068-1 - 30890 Barsinghausen

Die Immobilie

Objektnummer: 24399068-1 - 30890 Barsinghausen

Die Immobilie

Objektnummer: 24399068-1 - 30890 Barsinghausen

Die Immobilie

Objektnummer: 24399068-1 - 30890 Barsinghausen

Die Immobilie

Objektnummer: 24399068-1 - 30890 Barsinghausen

Die Immobilie

Objektnummer: 24399068-1 - 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: 24399068-1 - 30890 Barsinghausen

Ein erster Eindruck

Angeboten wird ein 1972 in massiver Bauweise auf einem 600 m² großen Grundstück erbautes Einfamilienhaus mit einer Wohnfläche von ca. 143 m², einem Vollkeller sowie einer Garage. Das Gebäude verfügt über 6 Räume und einen schönen Wintergarten. In dem über eine Wendeltreppe zugänglichen Spitzboden wurde ein weiterer Raum wohnlich ausgebaut. Die Gasheizungsanlage wurde 2018 erneuert, die moderne Einbauküche stammt aus 2020. Im Erdgeschoss erreicht man über den Vorflur mit Treppenhaus die Garderobe sowie das Gäste-WC und einen kleinen Abstellraum. Vom Vorflur gelangt man zudem in die Küche und das ca. 43 m² große Wohnzimmer mit Kamin. Vom Wohnzimmer zweigen der Essbereich (auch von der Küche zugänglich) und ein Arbeitsbereich ab, ebenso gelangt man von hier in den Wintergarten. Aus dem großen Wohnzimmerfenster und dem Wintergarten hat man einen wunderschönen Ausblick in den Garten. Im Dachgeschoss befinden sich ein großes Badezimmer, das Elternschlafzimmer mit abgetrenntem Ankleidebereich und Zugang zur Loggia sowie zwei weitere Schlafräume. Im großen Kellerraum mit Außenzugang vom Geräteraum hinter der Garage ist eine schöne Sauna nebst vorgelagertem Sanitärbereich installiert. Daneben sind hier -3- weitere Kellerräume und der Heizungsraum zu finden. Eine gut geschnittene Immobilie für die Familie in guter Lage, lassen Sie sich von den Bildern inspirieren und vereinbaren Sie einen Besichtigungstermin!

Objektnummer: 24399068-1 - 30890 Barsinghausen

Ausstattung und Details

- Gaszentralheizung aus 2018
- Einbauküche aus 2020
- Kamin
- Wintergarten
- Sauna
- Garage

Objektnummer: 24399068-1 - 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. Das Einfamilienhaus befindet sich in ruhiger Lage, ca. 1 km vom Stadtzentrum entfernt. Eine ideale Verkehrsanbindung rundet die gute Lage ab. ca. 800 m 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: 24399068-1 - 30890 Barsinghausen

Weitere Informationen

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 1.6.2034. Endenergiebedarf beträgt 196.40 kwh/(m²*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Erdgas leicht. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2018. Die Energieeffizienzklasse ist F. 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: 24399068-1 - 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