Emmerthal - Hämelschenburg – Hämelschenburg

Großzügiges Einfamilienhaus mit Keller und grossem Garten, in historischer Umgebung

Objektnummer: 25241003

KAUFPREIS: 200.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 130,8 m² • ZIMMER: 6 • GRUNDSTÜCK: 899 m²

Objektnummer: 25241003 - 31860 Emmerthal - Hämelschenburg – Hämelschenburg

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

Objektnummer: 25241003 - 31860 Emmerthal - Hämelschenburg – Hämelschenburg

Auf einen Blick

Objektnummer	25241003
Wohnfläche	ca. 130,8 m²
Dachform	Satteldach
Zimmer	6
Schlafzimmer	5
Badezimmer	2
Baujahr	1984
Stellplatz	1 x Freiplatz, 1 x Garage

Kaufpreis	200.000 EUR
Haus	Einfamilienhaus
Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisierung / Sanierung	1984
Bauweise	Massiv
Nutzfläche	ca. 123 m²
Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Garten/-mitbenutzung, Balkon

Objektnummer: 25241003 - 31860 Emmerthal - Hämelschenburg – Hämelschenburg

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung
Wesentlicher Energieträger	Öl
Energieausweis gültig bis	07.04.2035
Befeuerung	Öl

Energieinformationen	BEDARF
Endenergiebedarf	136.41 kWh/m²a
Energie-Effizienzklasse	E
Baujahr laut Energieausweis	2012

Objektnummer: 25241003 - 31860 Emmerthal - Hämelschenburg – Hämelschenburg

Die Immobilie

Objektnummer: 25241003 - 31860 Emmerthal - Hämelschenburg – Hämelschenburg

Die Immobilie

Objektnummer: 25241003 - 31860 Emmerthal - Hämelschenburg – Hämelschenburg

Die Immobilie

Objektnummer: 25241003 - 31860 Emmerthal - Hämelschenburg – Hämelschenburg

Die Immobilie

Objektnummer: 25241003 - 31860 Emmerthal - Hämelschenburg – Hämelschenburg

Die Immobilie

Objektnummer: 25241003 - 31860 Emmerthal - Hämelschenburg – Hämelschenburg

Die Immobilie

Objektnummer: 25241003 - 31860 Emmerthal - Hämelschenburg – Hämelschenburg

Die Immobilie

Objektnummer: 25241003 - 31860 Emmerthal - Hämelschenburg – Hämelschenburg

Die Immobilie

Objektnummer: 25241003 - 31860 Emmerthal - Hämelschenburg – Hämelschenburg

Die Immobilie

Objektnummer: 25241003 - 31860 Emmerthal - Hämelschenburg – Hämelschenburg

Die Immobilie

Objektnummer: 25241003 - 31860 Emmerthal - Hämelschenburg – Hämelschenburg

Die Immobilie

Objektnummer: 25241003 - 31860 Emmerthal - Hämelschenburg – Hämelschenburg

Die Immobilie

Objektnummer: 25241003 - 31860 Emmerthal - Hämelschenburg – Hämelschenburg

Die Immobilie

Objektnummer: 25241003 - 31860 Emmerthal - Hämelschenburg – Hämelschenburg

Die Immobilie

Objektnummer: 25241003 - 31860 Emmerthal - Hämelschenburg – Hämelschenburg

Die Immobilie

Objektnummer: 25241003 - 31860 Emmerthal - Hämelschenburg – Hämelschenburg

Die Immobilie

Objektnummer: 25241003 - 31860 Emmerthal - Hämelschenburg – Hämelschenburg

Die Immobilie

Objektnummer: 25241003 - 31860 Emmerthal - Hämelschenburg – Hämelschenburg

Die Immobilie

Objektnummer: 25241003 - 31860 Emmerthal - Hämelschenburg – Hämelschenburg

Die Immobilie

Objektnummer: 25241003 - 31860 Emmerthal - Hämelschenburg – Hämelschenburg

Die Immobilie

Objektnummer: 25241003 - 31860 Emmerthal - Hämelschenburg – Hämelschenburg

Ein erster Eindruck

Zum Verkauf steht ein Einfamilienhaus mit einer Wohnfläche von ca. 130,8 m² auf einem großzügigen Grundstück von ca. 899 m². Die Immobilie bietet sechs Zimmer, davon fünf Schlafzimmer und zwei Badezimmer, die den Bedürfnissen einer größeren Familie gerecht werden. Die Immobilie wurde 1984 erbaut und befindet sich in einem renovierungsbedürftigen Zustand. Seit der Erbauung wurden keine Modernisierungsmaßnahmen durchgeführt, so dass der Käufer die Möglichkeit hat, die Immobilie nach seinen Vorstellungen zu renovieren und zu gestalten.

Das Haus verfügt über eine Zentralheizung und ist einfach ausgestattet. Die zweischalige Klinkerfassade ist wärmegedämmt und sorgt für ein angenehmes Raumklima. Besonders hervorzuheben ist der großzügige Wohnbereich mit ca. 29,2 m², der nahtlos in die angrenzende Küche mit ca. 10,22 m² übergeht. Vom Wohnzimmer aus besteht ein direkter Zugang zum Balkon, der auch vom Schlafzimmer aus begehbar ist und einen schönen Blick in den Garten und in die Ferne bietet.

Obwohl das Objekt offiziell als Zweifamilienhaus genehmigt ist, wurde es bisher als großzügiges Einfamilienhaus genutzt. Eine bereits genehmigte Einliegerwohnung eröffnet zusätzliche Nutzungsmöglichkeiten. Im Kellergeschoss befinden sich zwei Räume, die als Wohnraum ausgebaut werden können und so zusätzlichen Wohnraum schaffen. Außerdem besteht die Möglichkeit, im Keller ein drittes Bad einzubauen, da die Anschlüsse bereits vorhanden sind.

Die Bäder im Erdgeschoss und im Dachgeschoss sind funktional ausgestattet. Das Bad im Erdgeschoss ist mit Duschwanne, Dusche, WC-Anlage und Waschbecken ausgestattet, das Bad im Dachgeschoss mit Dusche, WC-Anlage, Waschbecken und Urinal.

Der Garten stellt eine zusätzliche Fläche zur individuellen Gestaltung dar und bietet ausreichend Platz für Erholung und Aktivitäten im Freien. Die Fertiggarage und der Stellplatz vor dem Gebäude bieten ausreichend Parkmöglichkeiten für mehrere Fahrzeuge.

Alle Decken im Erd- und Dachgeschoss sind mit Holz verkleidet, was für eine behagliche Atmosphäre sorgt. Die Fenster sind aus edlem Mahagoniholz und isolierverglast. Auch die Innentüren sind mit mahagoniähnlichem Edelholzfurnier versehen und unterstreichen den ursprünglichen Charakter des Hauses.

Diese Immobilie bietet potenziellen Käufern die Möglichkeit, ein Projekt nach ihren eigenen Vorstellungen zu gestalten. Vereinbaren Sie einen Besichtigungstermin und überzeugen Sie sich persönlich von den Vorzügen dieser Immobilie.

Bitte haben Sie ferner Verständnis, dass wir vor einer eventuellen Besichtigung die objektbezogene Finanzierungsbestätigung Ihrer Bank erhalten möchten.

Wir weisen ausdrücklich darauf hin, daß der Eigentümer keine persönlichen Anfragen möchte und somit bitten wir, die Privatsphäre zu akzeptieren.

Objektnummer: 25241003 - 31860 Emmerthal - Hämelschenburg – Hämelschenburg

Ausstattung und Details

- großzügiger Wohnbereich mit ca. 29,2 m² und anschließender Küche mit 10,22 m².
- Balkonzugang sowohl vom Wohnzimmer als auch vom Schlafzimmer aus.
- genehmigt als Zweifamilienhaus, genutzt bisher als großzügiges Einfamilienhaus.
- genehmigt als Einliegerwohnung.
- zwei als Wohnraum ausbaufähige Kellerräume.
- zwei Bäder im Bestand (EG: Brausewanne, Dusche, WC-Anlage, Waschbecken; DG: Dusche, WC-Anlage, Waschbecken, Urinal), drei Bäder möglich (KG).
- doppelschalige Klinkerfassade mit Dämmung.
- großzügiger Garten.
- eine Fertiggarage + ein Einstellplatz vor dem Gebäude
- alle Raumdecken (EG+DG) mit Holzverkleidung.
- Fenster sind Edelholz mahagoniart, isolierverglast.
- Innentüren sind Edelholzfurnierte Türen mahagoniart.

Objektnummer: 25241003 - 31860 Emmerthal - Hämelschenburg – Hämelschenburg

Alles zum Standort

Die Landschaft um Emmerthal ist geprägt durch das Seitental der Emmer und die Täler von Weser und Ilse sowie die Wälder von Bückeberg, Scharfenberg, Hellberg, Ruhberg, Baßberg und Grohnder Forst. Emmerthal liegt am Weserradweg, am Weserberglandwanderweg und an der Straße der Weserrenaissance.

Schloss Hämelschenburg ist ein Wasserschloss in der Gemeinde Emmerthal im Weserbergland zwischen Hameln und Bad Pyrmont. Es gilt mit seinen Kunstsammlungen, Gärten, einer Wassermühle, Wirtschaftsgebäuden und der Kirche als ein Hauptwerk der Weserrenaissance. Das Schloss liegt an der Straße der Weserrenaissance und am Niedersachsenweg.
Seit 1437 ist das vollständig erhaltene Rittergut im Besitz der Familie von Klencke. Das Wasserschloss bildet mit den Wirtschaftsgebäuden, der Kirche, der Mühle, dem Park und den Kunstsammlungen eine einzigartige Renaissanceanlage. In individuell gestalteten Führungen wird die faszinierende Geschichte des Schlosses anhand der authentisch eingerichteten Räume lebendig. Das Gutscafé lädt zu einer Pause im Schatten des Schlosses ein. Auf dem Gutsgelände: Museumsshop, Kinderspielecke, Kunsthandwerker, Trakehnergestüt.

Hämelschenburg liegt etwa eine Autostunde südwestlich von Hannover zwischen Hameln und Bad Pyrmont in der Gemeinde Emmerthal.

Die Gemeinde liegt verkehrsgünstig zwischen den Räumen Hannover-Hildesheim im Osten und Ostwestfalen-Lippe im Westen an der Bundesstraße 83. Der Bahnhof Emmerthal zwischen Hagenohsen und Kirchohsen im Nordwesten der Gemeinde liegt an der Bahnstrecke Hannover-Altenbeken, die hier die Weser überquert und von der S-Bahn-Linie S5 Paderborn-Hameln-Hannover Hauptbahnhof-Flughafen Hannover bedient wird. Außerdem verkehren regelmäßig Busse.

Öffentliche Verkehrsmittel: Der nächste Bahnhof befindet sich in Emmerthal, ca. 4 km von Hämelschenburg entfernt. Hier hält die S-Bahn Linie 5, die stündlich zwischen Hannover (1 Stunde) und Paderborn (1 Stunde) verkehrt. Von Emmerthal aus sind Hameln und Bad Pyrmont mit der S-Bahn in ca. 10 Minuten zu erreichen. Die Buslinie 40 fährt tagsüber an Wochentagen stündlich von Emmerthal nach Hämelschenburg, samstags nur zweimal und an Sonn- und Feiertagen leider gar nicht.

Objektnummer: 25241003 - 31860 Emmerthal - Hämelschenburg – Hämelschenburg

Weitere Informationen

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.
Dieser ist gültig bis 7.4.2035.
Endenergiebedarf beträgt 136.41 kwh/(m²*a).
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl.
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2012.
Die Energieeffizienzklasse ist E.

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: 25241003 - 31860 Emmerthal - Hämelschenburg – Hämelschenburg

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