

# Exposé

## Einfamilienhaus in Nienstedt (Deister)

### Naturschützer und Waldliebhaber - Grundstück im Grünen mit kleinem Häuschen



Objekt-Nr. **OM-437878**

**Einfamilienhaus**

Verkauf: **230.000 €**

Ansprechpartner:  
P. Rumswinkel

31848 Nienstedt (Deister)  
Niedersachsen  
Deutschland

Baujahr	1975	Übernahmedatum	01.10.2026
Grundstücksfläche	1.300,00 m <sup>2</sup>	Zustand	renovierungsbedürftig
Etagen	2	Schlafzimmer	3
Zimmer	5,00	Badezimmer	1
Wohnfläche	120,00 m <sup>2</sup>	Garagen	1
Nutzfläche	40,00 m <sup>2</sup>	Stellplätze	2
Energieträger	Öl	Heizung	Zentralheizung
Übernahme	ab Datum		

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Wir suchen naturliebe Menschen für unser Grundstück im Naherholungsgebiet Deister, zwischen Hameln und Hannover. Der Garten ist liebevoll gepflegt und im Einklang mit der heimischen Natur angelegt. Auf dem 1.300 Quadratmeter großen, kaum einsehbaren Grundstück befinden sich unter anderem streng geschützte Feuersalamander. Diese schönen Amphibien sind vom Aussterben bedroht. Wir verkaufen daher nicht an Bauträger oder Menschen, die ihren Garten am liebsten quadratisch, praktisch wollen, sondern ausschließlich an Naturliebhaber, die den ökologischen Wert des Gartens und seiner Bewohner schätzen und erhalten wollen.

Auf dem Grundstück ist ein kleiner Teich, der vielen Molchen und Kröten Lebensraum bietet.

Hinter dem Grundstück befindet sich ein kleiner Bach (noch niemals über die Ufer getreten), dahinter eine Pferdewiese. Ein erst ein Jahr alter Gartenpavillon ist im Preis inbegriffen. Der Kaufpreis versteht sich als Verhandlungsbasis.

## Ausstattung

Das Haus verfügt über einen Kirschparkettboden im Wohnzimmer und Echtholztüren. Die Treppen sind ebenfalls aus Echtholz. Die Küche ist ca. 20 Jahre alt, aber hochwertig. Die Geräte sind funktionsfähig.

Das Haus wurde zwar laufend renoviert, aber eine energetische Sanierung ist notwendig. Das Haus hat keinen Dachüberstand, daher muss das Dach im Zuge einer Dämmung verlängert werden. Wahrscheinlich muss zudem die Horizontalsperre im Keller erneuert werden, denn es gibt einige Feuchtigkeitsschäden. Die Fenster sind zweifach verglast. Es ist eine Erweiterung des Hauses zur Straße hin möglich, etwa für einen Wintergarten.

Die Ölheizung ist neu, die Wasserleitungen laut Installateur völlig in Ordnung. Da sie aus Kupfer sind, ist nicht zu erwarten, dass sie marode werden. Derzeit wird durch den Ort Glasfaser verlegt. Es wäre sicher noch möglich, sich daran zu beteiligen.

Ein Energieausweis muss noch beantragt werden. Wahrscheinlich ist es Effizienzklasse G.

### **Fußboden:**

Parkett, Teppichboden, Fliesen

### **Weitere Ausstattung:**

Terrasse, Garten, Keller, Duschbad, Gäste-WC, Kamin

## Lage

Das Haus liegt inmitten der so genannten "Perle des Deisters", dem kleinen Dorf Nienstedt. Der Ort ist umgeben von Wäldern. Im Ort selbst gibt es einen großen Kindergarten und einen Friseur. Alles andere, Supermärkte, Cafés, Restaurants... liegt "hinter" dem Wald, aber in 5 km Entfernung. In der Nachbarschaft befindet sich ein Reiterhof.

### **Infrastruktur:**

Apotheke, Lebensmittel-Discount, Allgemeinmediziner, Kindergarten, Grundschule, Öffentliche Verkehrsmittel

# Exposé - Galerie



Eingang



Großer Garten

# Exposé - Galerie



Viele Sitzplätze



Gartenhaus

# Exposé - Galerie



Teich



Teich

# Exposé - Galerie



Blick vom Bach aufs Haus



Wohnzimmer

# Exposé - Galerie

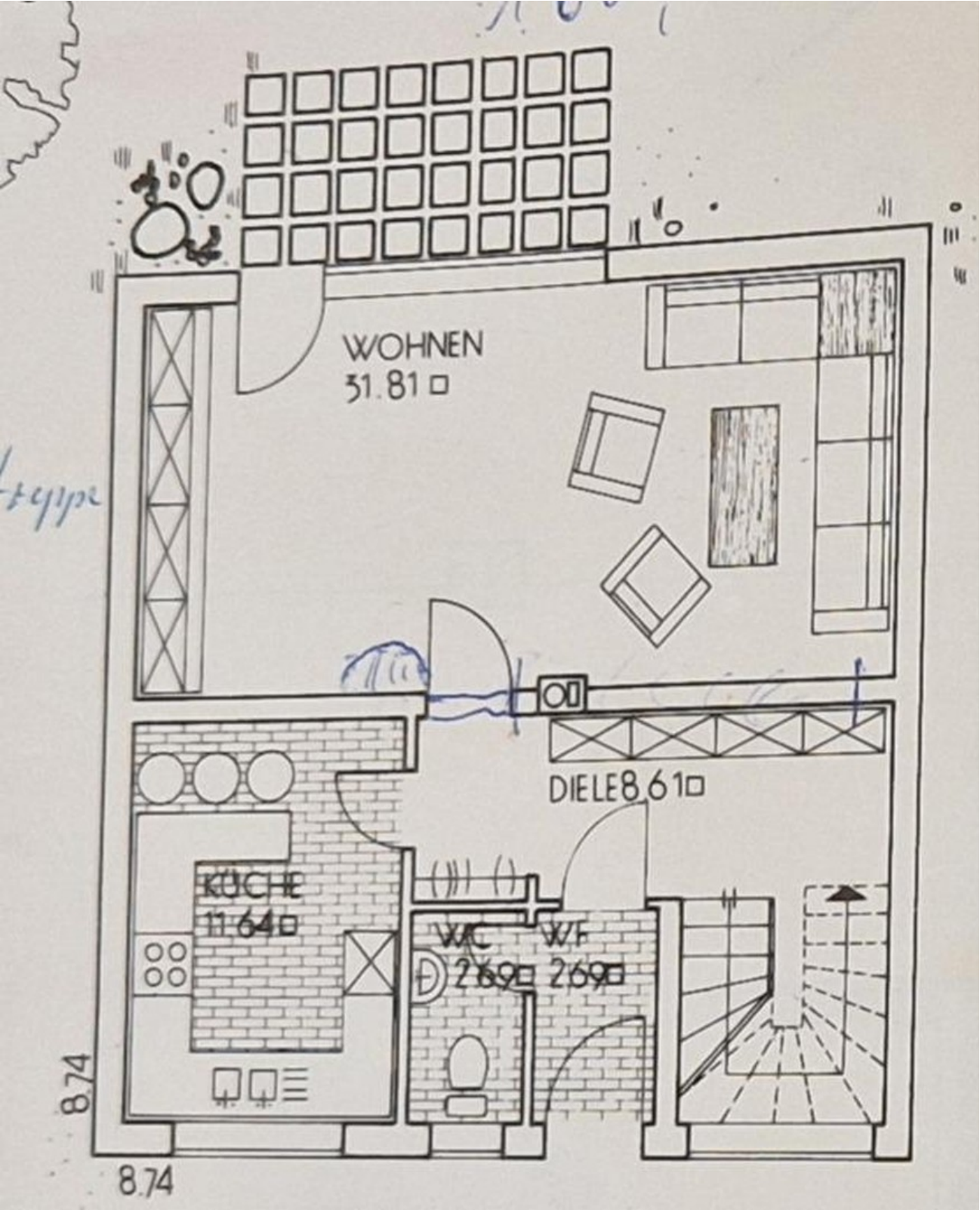


Blick auf die Terrasse



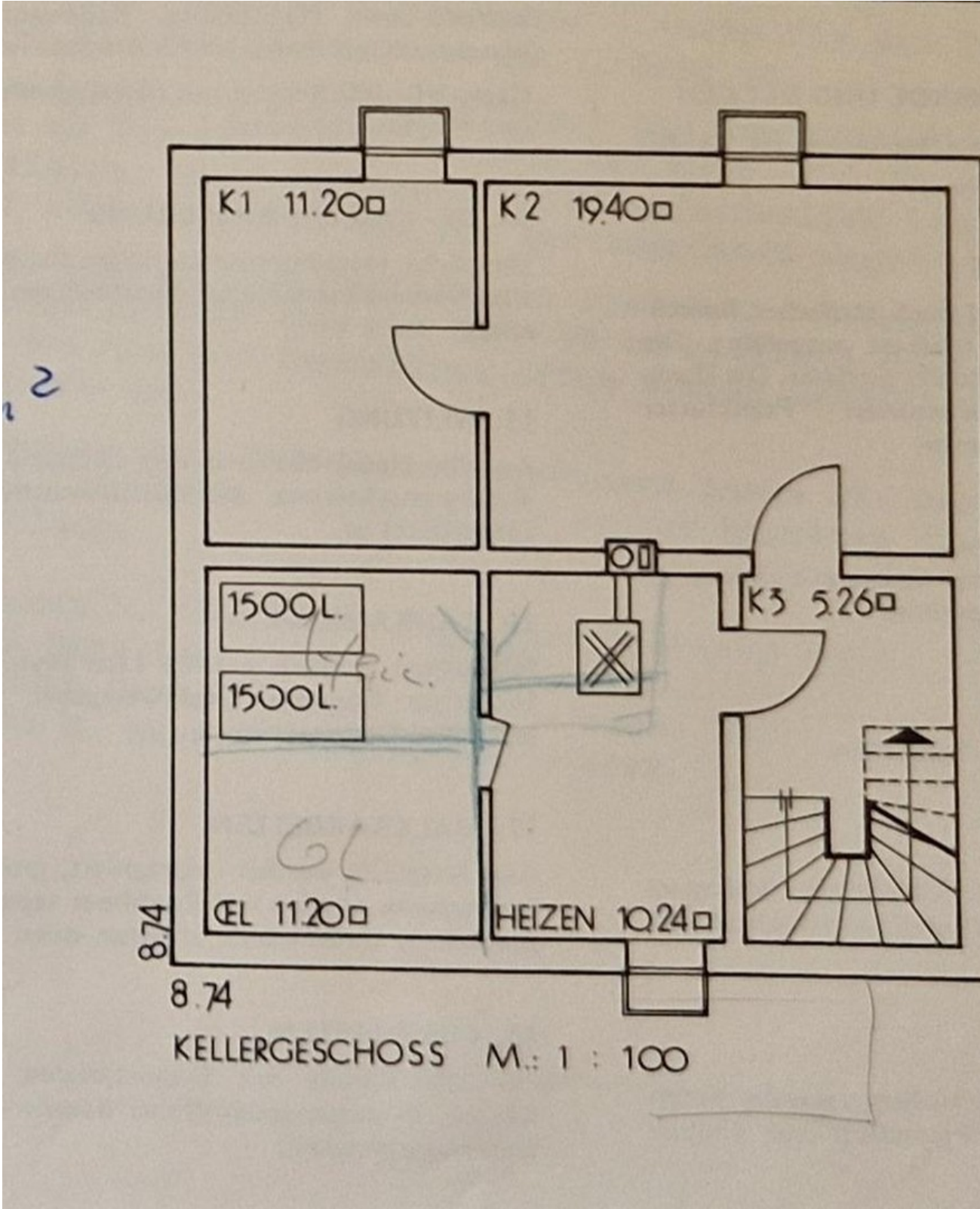
Kamin

# Exposé - Grundrisse



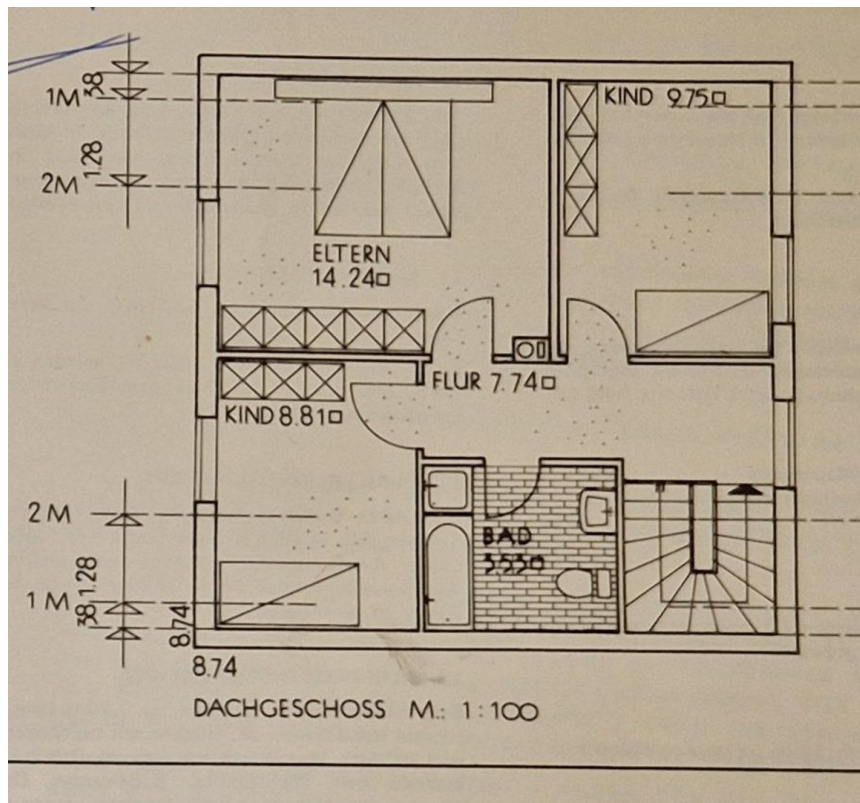
Erdgeschoss

# Exposé - Grundrisse



Untergeschoss mit Wohnraum

# Exposé - Grundrisse



Obergeschoss