

# Exposé

## Einfamilienhaus in Osterwald

### Einfamilienhaus im schönen Osterwald mit schöner Aussicht



Objekt-Nr. **OM-455745**

### Einfamilienhaus

Vermietung: **800 € + NK**

Ansprechpartner:  
Florian Burka

31020 Osterwald  
Niedersachsen  
Deutschland

Baujahr	1900	Summe Nebenkosten	213 €
Grundstücksfläche	906,00 m <sup>2</sup>	Mietsicherheit	2.400 €
Etagen	2	Übernahme	Nach Vereinbarung
Zimmer	5,00	Zustand	keine Angaben
Wohnfläche	141,00 m <sup>2</sup>	Schlafzimmer	4
Nutzfläche	90,00 m <sup>2</sup>	Badezimmer	2
Energieträger	Öl	Stellplätze	1
Nebenkosten	123 €	Heizung	Zentralheizung
Heizkosten	100 €		

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Charmantes Einfamilienhaus von ca. 1900 in Osterwald, ruhig am Hang gelegen mit weitem Talblick. 130 m<sup>2</sup> Wohnfläche auf zwei Etagen, 5 Zimmer, 2 Badezimmer, Terrasse, Balkon und ein großes Grundstück mit insgesamt ca. 750 m<sup>2</sup> Garten.

Das Haus betritt man über eine Steintreppe und das sichtbare Natursteinfundament in den Windfang. Im Erdgeschoss befinden sich Küche, das große Wohnzimmer und ein kleines Bad mit Dusche und WC sowie der Windfang im Eingang. Direkt an der Küche liegt die Terrasse mit kleinem Kräutergarten - dahinter öffnet sich der 750 m<sup>2</sup> große Garten mit viel Raum zum Gestalten.

Im Obergeschoss verteilen sich vier Zimmer und ein großes Badezimmer mit Badewanne, Dusche und WC. Eines der Zimmer hat einen Balkon mit freiem Blick über das gesamte Tal.

Geheizt wird mit einer Öl-Brennwertheizung Baujahr 2020. Auf dem Dach erzeugt eine 8,5 kWp Photovoltaik-Anlage Strom, der zum Eigenverbrauch an die Mieter verpachtet wird. Für eine Wallbox ist bereits ein Stromkabel verlegt (aktuell als rote CEE-Dose ausgeführt).

Wichtig zu wissen: Dies ist ein Altbau mit Charakter, kein sanierter Neubau. Nord- und Ostseite sind mit Holzwolle gedämmt und mit Holz verkleidet, Heizung und PV sind neu — der Keller ist allerdings ein klassischer Natursteinkeller und entsprechend feucht (als Nutzkeller, nicht als Wohnraum geeignet). Das Haus wünscht sich Bewohner, die handwerklich aufgeschlossen sind und Freude daran haben, sich um die kleinen Eigenheiten eines 120 Jahre alten Hauses zu kümmern. Wer das mitbringt, bekommt im Gegenzug einen Ort mit Seele, wunderschönen Ausblick und Platz zum Leben und Gärtnern.

## Ausstattung

Wohnen & Bäder

5 Zimmer, 131,65 m<sup>2</sup> Wohnfläche

Alte Einbauküche mit Backofen und Ceranfeld

Bad im EG mit Dusche und WC

Bad im OG mit Badewanne, Dusche und WC

Heizung & Energie

Öl-Brennwertheizung, Bj. 2020 (Heizung + Warmwasser)

Photovoltaik 8,5 kWp auf dem Dach, Strom zum Eigenverbrauch (Verpachtung an Mieter)

E-Mobilität

Stromkabel für Wallbox bereits vorverlegt

Aktuell als rote CEE-Steckdose ausgeführt

Außenanlagen

Terrasse 14 m<sup>2</sup> direkt an der Küche, mit kleinem Kräutergarten

Balkon 2,7 m<sup>2</sup> im OG mit Talblick

Garten insgesamt ca. 750 m<sup>2</sup> (70 m<sup>2</sup> am Haus + 700 m<sup>2</sup> hinter der Terrasse)

1 Stellplatz (12 m<sup>2</sup>) und mini Garage/Carport (13 m<sup>2</sup>) direkt am Haus

Zusätzlich öffentliche Stellplätze vor dem Haus

Bauzustand & Eigenheiten

Baujahr ca. 1900, sichtbares Natursteinfundament

Nord- und Ostseite mit Holzwole gedämmt und mit Holz verkleidet

Naturstein-Keller, prinzipbedingt feucht - nutzbar als Lager-/Nutzkeller, nicht als Wohnraum

Typisches Altbau-Liebhaberobjekt: für Mieter, die handwerklich aufgeschlossen sind und kleinere Pflegearbeiten gerne selbst übernehmen

Nebenkosten (Richtwerte, monatlich)

Wasser: ca. 20 €

Müll: ca. 31 €

Grundsteuer: ca. 7 €

Versicherung: ca. 65 €

kalte Nebenkosten Summe: ca. 123 €

PV-Pacht: 90€ bei ca. 8.700 kWh Stromproduktion zum Eigenverbrauch

Heizöl kauft der Mieter selber: ca. 100 € / Monat

800 € Kaltmiete + 123 € kalte Nebenkosten + 90 € PV-Pacht = 1013 € monatlich

Dazu kommen Heizölkosten von ca. 100€ monatlich die selber zu tragen sind.

#### **Fußboden:**

Laminat, Fliesen, Vinyl / PVC

#### **Weitere Ausstattung:**

Balkon, Terrasse, Garten, Keller, Vollbad, Duschbad, Gäste-WC

## **Sonstiges**

Die Fotos sind von vor 4 Jahren, das Grundstück ist ein wenig verwachsener, ein Boden hat eine andere Farbe, ansonsten hat sich nicht viel geändert.

Die Küche kann gerne übernommen werden, ist aber eher eine Behelfsküche.

## **Lage**

Osterwald ist ein Ortsteil von Salzhemmendorf mit rund 1.100 Einwohnern, ruhig am Hang des gleichnamigen Höhenzugs im Landkreis Hameln-Pyrmont gelegen. Das Haus selbst liegt in einer der ruhigen Straße mit freiem Blick über das Tal. Wald und Feldwege beginnen wenige Minuten zu Fuß.

Der Ort lebt von urigen Fachwerkgassen, aktivem Vereinsleben und der unmittelbaren Nähe zur Natur. Spaziergänge in den Wald oder zu Stuckis Sennhütte beginnen direkt vor der Haustür. Kulturell prägen das Besucherbergwerk mit angeschlossenem Museum, die Osterwaldbühne und die Steiger Klause das Ortsleben.

Für den Alltag gibt es im Dorf einen freundlichen Einzelhandel für Lebensmittel, Friseure, einen Kindergarten, mehrere Spielplätze, eine Kirche, einen Sportplatz mit aktivem Sportverein sowie das Waldbad Osterwald (Freibad mit 50-m-Becken, Nichtschwimmer- und Kinderbecken, ca. 400 m vom Haus entfernt).

Im 5-km-Radius: Hausarzt direkt im Ort, Apotheke und Grundschule in Oldendorf, die Kooperative Gesamtschule Salzhemmendorf mit Haupt-, Real- und Gymnasialzweig bis zum Abitur, Lebensmittel-Discounter in Coppenbrügge.

Mit dem Auto erreichbar:

- Elze: ca. 10 Min

- Hameln und Springe: jeweils ca. 20 Min

- Hildesheim: ca. 25 Min

- Hannover (Randgebiet): ca. 30 Min

Mit der Bahn (Bahnhof Osterwald ca. 2 km, Strecke Hameln–Hildesheim):

- Elze: ca. 6 Min

- Hameln: ca. 14 Min

- Hildesheim: ca. 35 Min

Bushaltestellen liegen direkt im Ort (Ortsmitte und Drei-Linden-Straße).

**Infrastruktur:**

Apotheke, Lebensmittel-Discount, Allgemeinmediziner, Kindergarten, Grundschule, Hauptschule, Realschule, Gymnasium, Gesamtschule, Öffentliche Verkehrsmittel

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	193,10 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Energieeffizienzklasse	F

## Exposé - Galerie



Küche

# Exposé - Galerie



Küche



Küche

# Exposé - Galerie



Wohnzimmer EG



Wohnzimmer EG

# Exposé - Galerie



Windfang Eingang



Flur unten

# Exposé - Galerie



Badezimmer unten



Badezimmer OG

# Exposé - Galerie



Badezimmer OG



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



Dachboden

# Exposé - Galerie



Ausblick von oben vor 4 Jahren



Gartengrundstück

# Exposé - Galerie



mini Carport



# Exposé - Galerie



Ausblick vom Balkon



Ausblick vom Balkon

# Exposé - Galerie



Keller



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



Blick nach Osten beim Sonnenau



Terrasse

# Exposé - Grundrisse

