

Exposé

Einfamilienhaus in Hodenhagen

Geräumige Immobilie in Hodenhagen zu verkaufen



Wohnhaus mit diversen Nebengebäuden, Garten, Garage mit Rolltor, Werkstatt, großer Doppelcarport auch für Wohnwagen/-mobil, bei Gewerbetreibende oder für Existenzgründer interessant, oder einfach nur für die Familie, mit viel Platz fürs Hobby, oder auch als Zweif

Geräumige Immobilie in Hodenhagen zu verkauf

Objekt-Nr. OM-464998

Einfamilienhaus

Verkauf: **375.000 €**

Ansprechpartner:
André Ernst

Bahnhofstr. 34
29693 Hodenhagen
Niedersachsen
Deutschland

Baujahr	1963	Übernahme	Nach Vereinbarung
Grundstücksfläche	1.182,00 m ²	Zustand	modernisiert
Etagen	2	Schlafzimmer	3
Zimmer	4,00	Badezimmer	3
Wohnfläche	160,00 m ²	Garagen	1
Nutzfläche	100,00 m ²	Carports	2
Energieträger	Luft- /Wasserwärme	Stellplätze	4

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Bei dieser ansprechenden Immobilie handelt es sich um ein zweistöckiges Einfamilienhaus. Ideal auch für Gewerbetreibende an der L191 gelegen. Das Objekt steht zum 01.05.2026 zum Verkauf. Besichtigung ab Mai 2026. Neben vier schönen Zimmern zählen zwei Badezimmer zu dem Haus. Das 1963 erbaute Objekt wird per Wärmepumpe beheizt. Diese läuft den dritten Winter infolge problemlos. Ein aktueller Bedarfsausweis mit Gültigkeit bis 2033 liegt vor. Der Preis für die Immobilie samt Grundstück liegt bei 375.000 Euro VB. Kurtagefrei,

Kontakt ausschließlich vorerst über Email.

Ausstattung

•Das ursprünglich 1963 erbaute Hauptgebäude wurde Anfang 2023 mit einer nach neuester Vorschrift und gedämmter Dacheindeckung ausgestattet.

Die Fassadendämmung wurde schon einige Jahre vorher angebracht. Im Hauptgebäude und in allen Nebengebäuden sind neue Rohrleitungen,

Heizkörper und neue elektrische Leitungen verlegt. Der Brennholzschuppen, das große Carport und die Werkstatt sind mit neuer

Trapezblecheindeckung versehen.

•Auch als Zweifamilienhaus zu nutzen,

•Eine 5 m² große Solarthermieanlage auf dem Dach sorgt für die Warmwasserbereitstellung.

•Für eine Fotovoltaikanlage sind die Befestigungshaken in dem neuen Dach bereits vormontiert. Auf die Flachdächer passen mindestens zusätzlich 2 x

10 kWp.

•Im Gebäude ist Breitbandanschluss per Glasfaser vorhanden und in Betrieb. Eine erweiterbare Einbruchmeldeanlage ist in Betrieb.

•Als Heizung kommt eine Hybridheizung (Wärmepumpe / wassergeführter Ofen) mit Pufferspeicher zur Anwendung.

•Das gesamte Grundstück ist umzäunt, der Garten ideal für Kind und Hund, großer gepflasterter Hof,

•Das kleine Gästehäuschen ist mit neuem Dusch-/WC und Miniküche ausgestattet.

•Neu erstellter Energiebedarfsausweis ist vorhanden, Klasse "B" für das Baujahr sollte sehr gut sein.

•Wohnfläche ca. 160 m² (plus), Nebenfläche ca. 80 m² (plus), Grundstück Fläche 1182 m²,

Fußboden:

Laminat, Fliesen

Weitere Ausstattung:

Terrasse, Garten, Duschbad, Einbauküche, Gäste-WC

Sonstiges

Die Immobilie liegt zentral in Hodenhagen. Zum ÖPNV/Bahn sind es 5 Minuten zu Fuß. Von dort ist man in 37 Minuten in Hannover HBF. In zehn Minuten in Walsrode und weiter nach Soltau.

Zum Autobahndreieck Walsrode sind es nur 6 km.

Im Ort sind alle Einrichtungen des täglichen Bedarfs vorhanden. Kindergarten, Schulen (eine Neue ist in Planung), Seniorenheime, Ärzte, Apotheke, mehrere Vereine,

Lage

Das Objekt befindet sich in Hodenhagen. In der Umgebung liegen die Orte Schwarmstedt und Walsrode. Die Bahnlinie RB38 verkehrt in Reichweite und schließt Sie an den öffentlichen Nah- und Fernverkehr an. Fußläufig von der Immobilie entfernt erreichen Sie ein paar Restaurants, zwei Bäckereien, zwei Supermärkte und ein Café. Auch mehrere Grün- und Parkanlagen, zwei Fitnessstudios, eine Bar, einen Physiotherapeuten und eine Postannahmestelle gibt es in der Nähe. Interessante Kultureinrichtungen und eine gute ärztliche Versorgung gibt es schließlich ebenfalls im größeren Umkreis.

Infrastruktur:

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

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	67,10 kWh/(m²a)
Energieeffizienzklasse	B

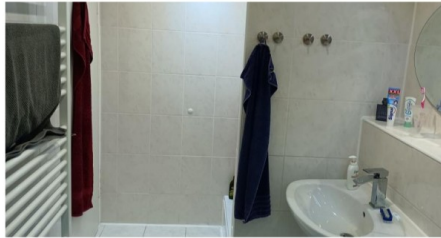
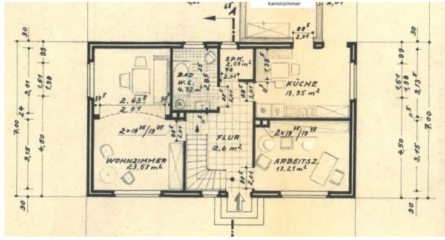


Exposé - Galerie

Kurzbeschreibung

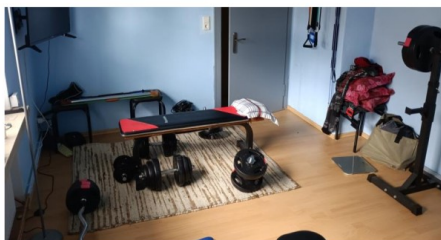
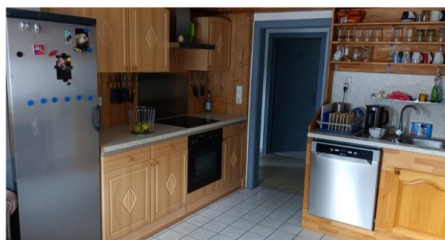
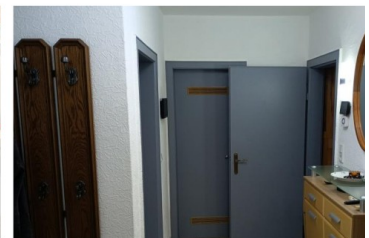
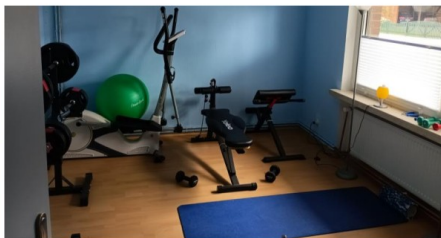
- Das ursprünglich 1963 erbaute Hauptgebäude wurde Anfang 2023 mit einer nach neuester Vorschrift und gedämmter Dacheindeckung ausgedämmter Fassadendämmung wurde schon einige Jahre vorher angebracht. Im Hauptgebäude und in allen Nebengebäuden sind neue Rohrleitungen, Heizelektrische Leitungen verlegt. Der Brennholzschatz, das große Carport und die Werkstatt sind mit neuer Trapezblecheindeckung versehen.
- Auch als Zweifamilienhaus zu nutzen,
- Eine 5 m² große Solarthermieanlage auf dem Dach sorgt für die Warmwasserbereitstellung.
- Für eine Fotovoltaikanlage sind die Befestigungshaken in dem neuen Dach bereits vormontiert. Auf die Flachdächer passen mindestens zusätzlich.
- Im Gebäude ist Breitbandanschluss per Glasfaser vorhanden und in Betrieb. Eine erweiterbare Einbruchmeldeanlage ist in Betrieb.
- Als Heizung kommt eine Hybridheizung (Wärmepumpe / wassergeführter Ofen) mit Pufferspeicher zur Anwendung.
- Das gesamte Grundstück ist umzäunt, der Garten ideal für Kind und Hund, großer gepflasterter Hof,
- Das kleine Gästehäuschen ist mit neuem Dusch/WC und Miniküche ausgestattet.
- Neu erstellter Energiebedarfsausweis ist vorhanden, Klasse "B" für das Baujahr sollte sehr gut sein.
- Wohnfläche ca. 160 m² (plus), Nebenfläche ca. 80 m² (plus), Grundstück Fläche 1182 m²,
- Preis: 375.000 € VB, Kurtagefrei,
- Kommunikation vorerst unter immobilie-hodenhagen@fn.de, (Makler sind nicht erwünscht und werden in Spam verschoben)

Exposé - Galerie



Wohnhaus EG

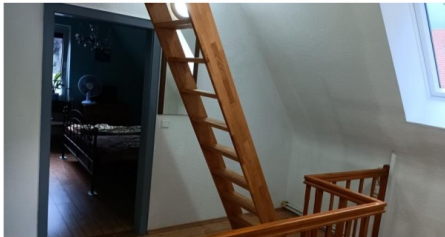
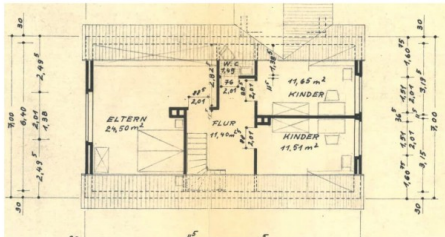
Wohnzimmer, Duschbad, Gästetoilette



Wohnhaus EG

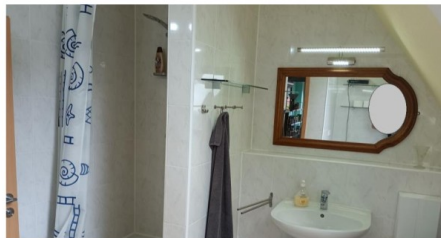
Küche mit Ausgang zum Hof, zweites Zimmer (Esszimmer/Büro), Flur, Kaminzimmer

Exposé - Galerie



Wohnhaus OG

Schlafzimmer groß, Schlafzimmer klein, Flur mit Treppe zum Dachgeschoß



ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude
gemäß dem § 79 ff. Gebäudeenergiegesetz (GEG) vom 1. Juli 2002

Berechneter Energiebedarf des Gebäudes: 102,1 kWh/m²a
Registriernummer: N0-2022-004705

Energiebedarf

Trinkwasseranlasser: 0,14 kWh/m²a
Energiebedarf dieses Gebäudes: 102,1 kWh/m²a
Prognosewert für dieses Gebäude: 102,1 kWh/m²a

Mindestwerte (siehe 6.1)

Erwärmungsbedarf: 102,1 kWh/m²a
Kühlungsbedarf: 0,0 kWh/m²a
Wärmebedarf für Warmwasser: 0,0 kWh/m²a
Maximaler Heizwärmebedarf: 0,0 kWh/m²a

Endenergiebedarf dieses Gebäudes (Nichtangaben in Immobilienanzeigen)

Angaben zur Nutzung erneuerbarer Energien

Wird ein erneuerbarer Energieerzeuger zur Deckung des Wärme- und Kühlungsbedarfs am Standort des Gebäudes installiert? Ja Nein

Maßnahmen zur Einsparung

Die Anforderungen zur Nutzung erneuerbarer Energien sind erfüllt. Die Wärme- und Kühlungsbedarfe werden durch den Einsatz erneuerbarer Energien im Jahr 2025 nicht mehr als 10% unterschritten gemäß § 79 Absatz 2 GEG.

Vergleichswerte Endenergie

Die Vergleichswerte sind in der Tabelle dargestellt. Die Vergleichswerte sind in der Tabelle dargestellt.

Maßnahmen zum Bauabschluss

Das GEG enthält die Anforderungen an die Energieeffizienz von Gebäuden. Die Anforderungen sind in der Tabelle dargestellt.

Wohnhaus OG

Küche, Duschbad, Blatt2 des Energiebedarfsausweises

Exposé - Galerie



Sonstiges zum Haus

Monoblockwärmepumpe 10kW, Solarthermie 5m², Waschküche, ausbaufähiges Dachgeschoss



Hof / Garage / Doppelcarport / Laden-Werkstatt

großer gepflasterter Hof, Brennholzlagerschuppen, Carport - auch für Wohnmobil u. Wohnwagen, Garage mit neuem el. Rolltor, 40 m² Laden bzw. Werkstatt direkt an der Bahnhofstraße L191 gelegen, Ideal um ein Gewerbe zu betreiben,

Exposé - Galerie



Garten

umzäunter Garten mit viel Grün und jungen Obstbäumen, großer überdachter Trockenplatz, zweiter kl. Gemüsegarten,

Gästehäuschen

- Kleines separates Häuschen
- Eigener Eingang
- Ca. 30 m²
- El. Jalousien rundum
- El. Ölradiorheizungen
- Gr. El. WW-Speicher



