

# Exposé

## Einfamilienhaus in Hessisch Oldendorf

**\*PRIVAT\* Platz für kreative Ideen- Fachwerkhaus am Süntel**



Objekt-Nr. OM-210175

### Einfamilienhaus

Verkauf: **187.000 €**

Ansprechpartner:  
Heinrich Adams  
Telefon: 05153 4471354

31840 Hessisch Oldendorf  
Niedersachsen  
Deutschland

Baujahr	1760	Übernahme	sofort
Grundstücksfläche	1.220,00 m <sup>2</sup>	Zustand	saniert
Etagen	3	Schlafzimmer	4
Zimmer	10,00	Badezimmer	2
Wohnfläche	180,00 m <sup>2</sup>	Stellplätze	10
Nutzfläche	744,00 m <sup>2</sup>	Heizung	Zentralheizung
Energieträger	Holz		

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Hier erwartet Sie ein bezauberndes Fachwerkhaus, eingebettet in die natürliche Schönheit dieser idyllischen Region.

Die sichtbaren Eichenbalken und die traditionelle Bauweise verleihen dem Haus einen unverwechselbaren Charakter, der eine einzigartige Gemütlichkeit ausstrahlt.

Die Scheune erstreckt sich über  
288 Quadratmeter auf 2 Ebenen.

Die offene Grundfläche eröffnet eine Vielzahl von Optionen für die Umsetzung verschiedenster Ideen.

Der Selbstversorgergarten rundet das Angebot ab. Er ermöglicht es, sich mit gesunden Produkten aus eigenem Anbau zu versorgen.

Ein autarkes Leben im Einklang mit der Natur  
und viele weitere Ideen können hier verwirklicht werden.

Hier finden Sie:

- total kernsaniertes Fachwerkhaus mit großer Scheune in Hessisch Oldendorf (Ortsteil)
- 7 km von Hameln
- ca 180 qm Wohnfläche,
- Grundstück 1220qm
- Nutzfläche in Scheune 12x24m 2 Etagen und Remise 8x23m unter Dach
- viele Unterstellmöglichkeiten für Fahrzeuge aller Art
- glatt betonierter Scheunenboden für Handwerker und Schrauber sehr gut geeignet
- geeignet für Gewerbebetrieb, Handwerksbetrieb, Tierhaltung,

Selbstversorger, Großfamilie oder Mehrgenerationenwohnen,

- Home-office mit schnellem Glasfaser-Internet
- Wald und Flur sind fast vor der Haustür
- Panoramablick bei guter Sicht durchs Wesertal bis Vlotho ( ca 30 km)
- Freizeit: Wanderungen, Mountainbiken, Spaziergänge mit Hund im Sünteltal, Schwimmbad 15 Gehminuten
- Süntelturm in 1 Std erreichbar

Für Familien:

- große Kinderzimmer, Platz im Garten, spielen im Wald

Kindergarten 2km entfernt, Grundschule 5km,

alle weiterführenden Schulen in ca. 7km

- Dinge des tägl Bedarfs, wie Supermarkt, Bäcker, Schlachter, Grundschule
- Arzt Apotheke Bank und Kirche mit Kfz 5km
- füßläufig und mit dem Rad 3 km entfernt

-Bus fährt fast stündlich

Keller: teilunterkellert

Erdgeschoss:

Küche, Esszimmer, Wohnzimmer und gute Stube

Diele, Hauswirtschaftsraum, Büro, Badezimmer

Wintergarten

Obergeschoss:

4 Schlafzimmer

Bad, Diele, Terrasse

Dachgeschoss:

noch 75 qm Ausbaureserve

- Holzfenster mit echten Sprossen
- CO<sup>2</sup> neutrale Holzzentralheizung, moderner Holzvergaser
- Warmwasser-Solar
- Toilettenspülung mit Regenwasser
- Lüftungsanlage mit Wärmerückgewinnung vorbereitet
- Außenwände mit 6 cm Mineralwolle gedämmt
- Dach mit 10cm ebenfalls Mineralwolle gedämmt
- 800ltr Solarspeicher (Warmwasser)
- Scheunendach nach Süden geneigt gut für Photovoltaik geeignet
- im Solarkataster rot eingezeichnet

Scheune 12x25m (Baujahr 1920)

250 qm Dachfläche nach Südosten im Solarkataster als besonders geeignet für die Photovoltaik ausgewiesen

8x23m Remise

- Eingang und Einfahrt mit historischen Sandsteinplatten belegt
- Garten mit Teich, Trockenmauern und Kräuterspirale
- Obstbäume und Beerensträuchern
- Selbstversorger Garten mit Hochbeeten und 2 Gewächshäusern

attraktive Steuer- und Finanzierungsvorteile durch Denkmalschutz des Fachwerkhauses, gesetzlich in den Paragraphen 7h/i EStG verankert, wonach die Modernisierungskosten einer Denkmalimmobilie in 12 Jahren in voller Höhe abgeschrieben werden können (d.h. von der Steuerlast abgezogen werden). Die Scheune steht nicht unter Denkmalschutz

Bei Interesse schicke ich Ihnen gerne das Exposé zu.

## **Ausstattung**

### **Fußboden:**

Laminat, Fliesen

**Weitere Ausstattung:**

Terrasse, Wintergarten, Garten, Keller, Dachterrasse, Vollbad, Duschbad, Einbauküche, Gäste-WC, Barrierefrei

**Lage**

Das Haus befindet sich in einem Ortsteil der Stadt Hessisch Oldendorf. Die Entfernung nach Hameln und Hessisch Oldendorf betragen 7 km, wo sich auch der nächste Bahnanschluss nach Hannover befindet. Der Autobahnanschluss zur A2 ist ca. 10 Autominuten entfernt. Die Stadt Hannover ist über die B217 bequem in 45 Minuten zu erreichen.

Der nächste Kindergarten befindet sich im 1km entfernten Nachbarort zur Grundschule fährt der Schulbus in die 5km entfernte Schule. Alle weiterführenden Schulen befinden sich in Hessisch Oldendorf und Hameln. Dinge des täglichen Bedarfs erhalten Sie im 5km entfernten Supermarkt. Hier sind auch Bäcker, Schlachter, Frisör, Arzt und Restaurants ansässig. Fußläufig sind dies nur 3km.

Ein örtlicher Bus fährt fast stündlich in die Nachbarstädte Hessisch Oldendorf und Hameln. Halbstündlich gelangen Sie mit dem Bus des Stadtverkehrs Hameln von der 2 km entfernten Bushaltestelle des Nachbarortes.

Die Lage im Weserbergland ermöglicht ein intensives Naturerlebnis. Von der Weseruferpromenade über malerische Wanderwege in ausgedehnten Wäldern bis hin zu Radtouren durch die sanfte Hügellandschaft und entlang des Weserradweges – die Region bietet vielfältige Möglichkeiten für Aktivitäten im Freien.

Das Nahe gelegene Süntelbad bietet der ganzen Familie Spaß.

Die DLRG bietet hier hervorragende Jugendarbeit an. Die Region, gelegen an der deutschen Märchenstraße, ist reich an historischen Stätten der Weserrenaissance und charmanten Dörfern. Es gibt nicht nur die berühmte Sage vom Rattenfänger von Hameln sondern auch historische Fachwerkhäuser, Schlösser und Museen.

**Infrastruktur:**

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

# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie

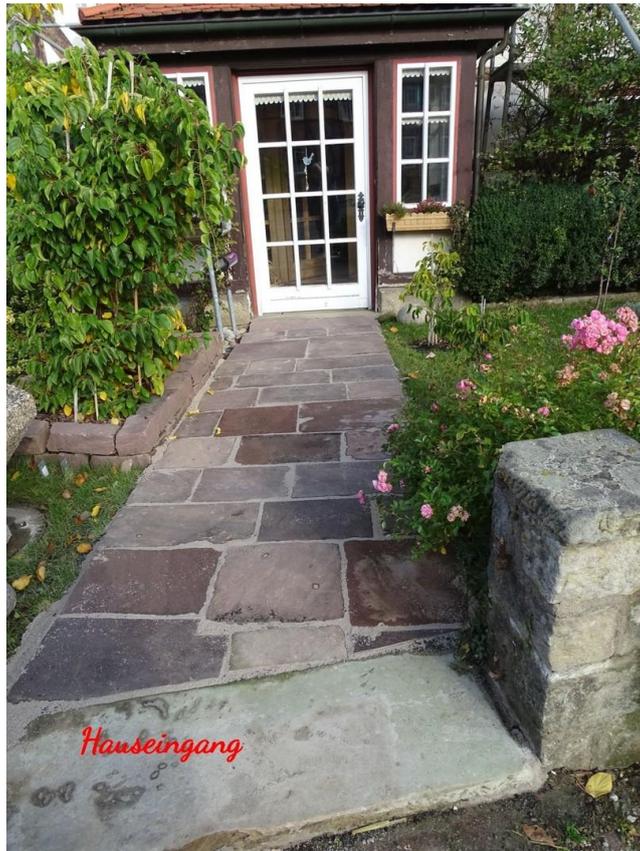


im Frühling



Garten im Frühling

# Exposé - Galerie



Hauseingang-historische Steine



Hintereingang

# Exposé - Galerie



Hintereingang innen



Geranien im Wintergarten

# Exposé - Galerie



Küche



*Kochen auf  
Flüssiggas*

Kochen mit Flüssiggas

# Exposé - Galerie



Esszimmer mit Eckbank auf Maß



Esszimmer

# Exposé - Galerie



Wohnzimmer mit Möbeln



gute Stube und Wohnzimmer

# Exposé - Galerie



Bad unten



Büro oder Gästezimmer

# Exposé - Galerie



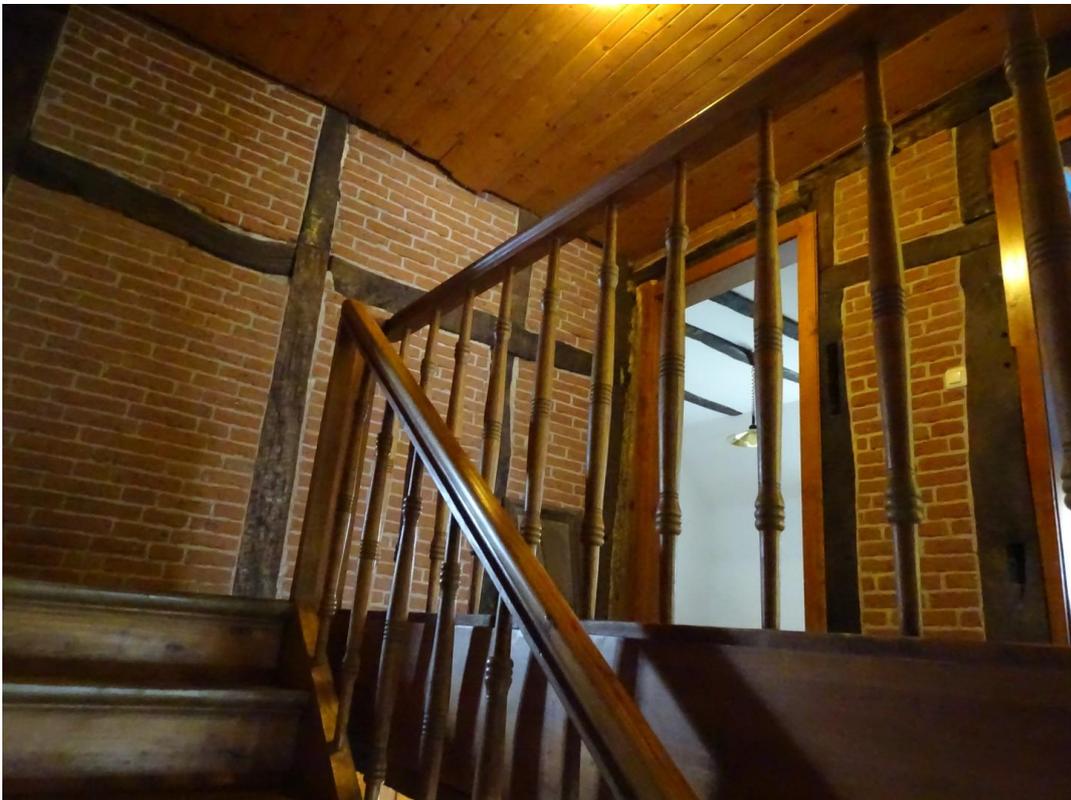
Veranda



# Exposé - Galerie



Diele



Treppenaufgang

# Exposé - Galerie



Bad oben



Schlafzimmer

# Exposé - Galerie



Kinderzimmer 1 und 2



Kinderzimmer 3

# Exposé - Galerie



Ausbaureserve im Dachboden



Selbstversorgergarten

# Exposé - Galerie



Gewächshaus

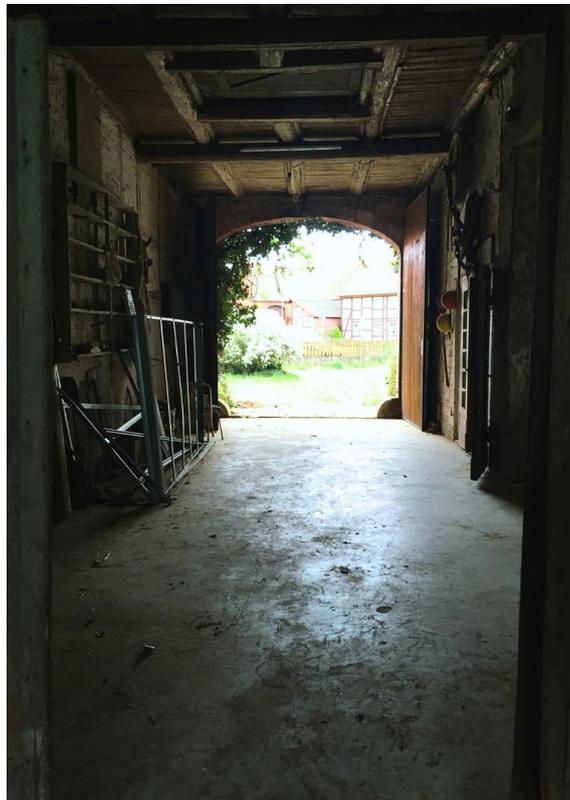


Eingang Scheune

# Exposé - Galerie



Scheuneneingang



glatt betonierter Boden

# Exposé - Galerie



Hohe Decken in der Scheune



Dachboden Scheune

# Exposé - Galerie



Dachboden Scheune



Gartenhaus oder Außenbüro

# Exposé - Galerie



direkt hinterm Haus



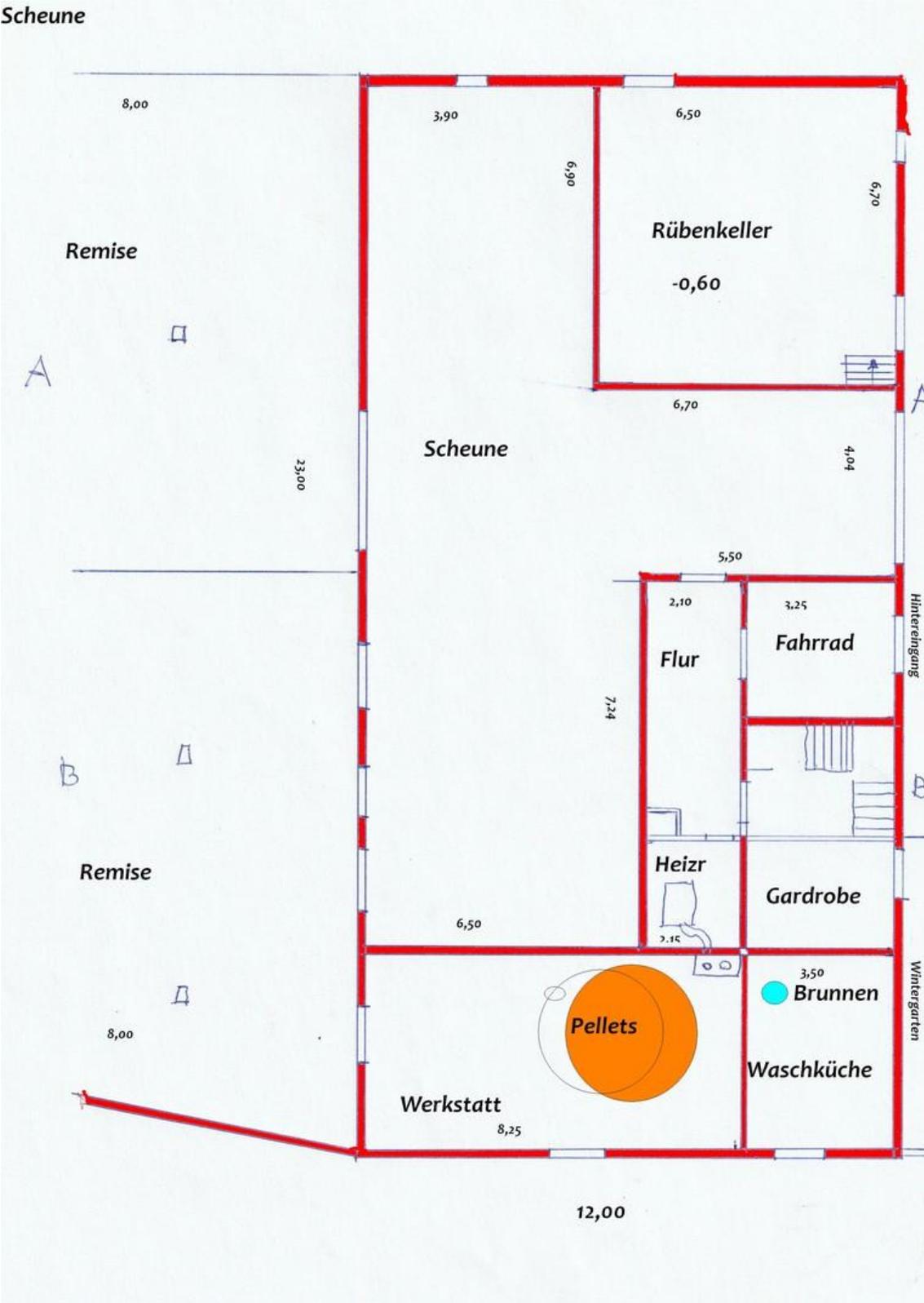
Blick vom Wald

# Exposé - Galerie



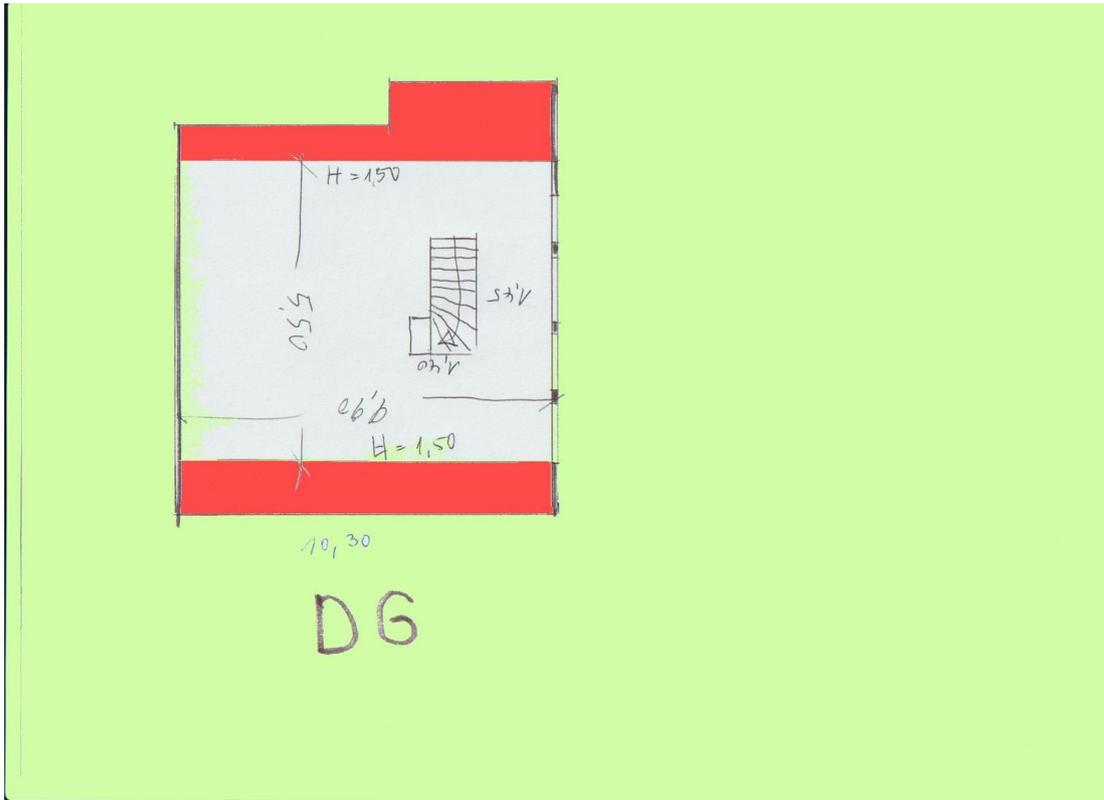
Ernte

# Exposé - Grundrisse

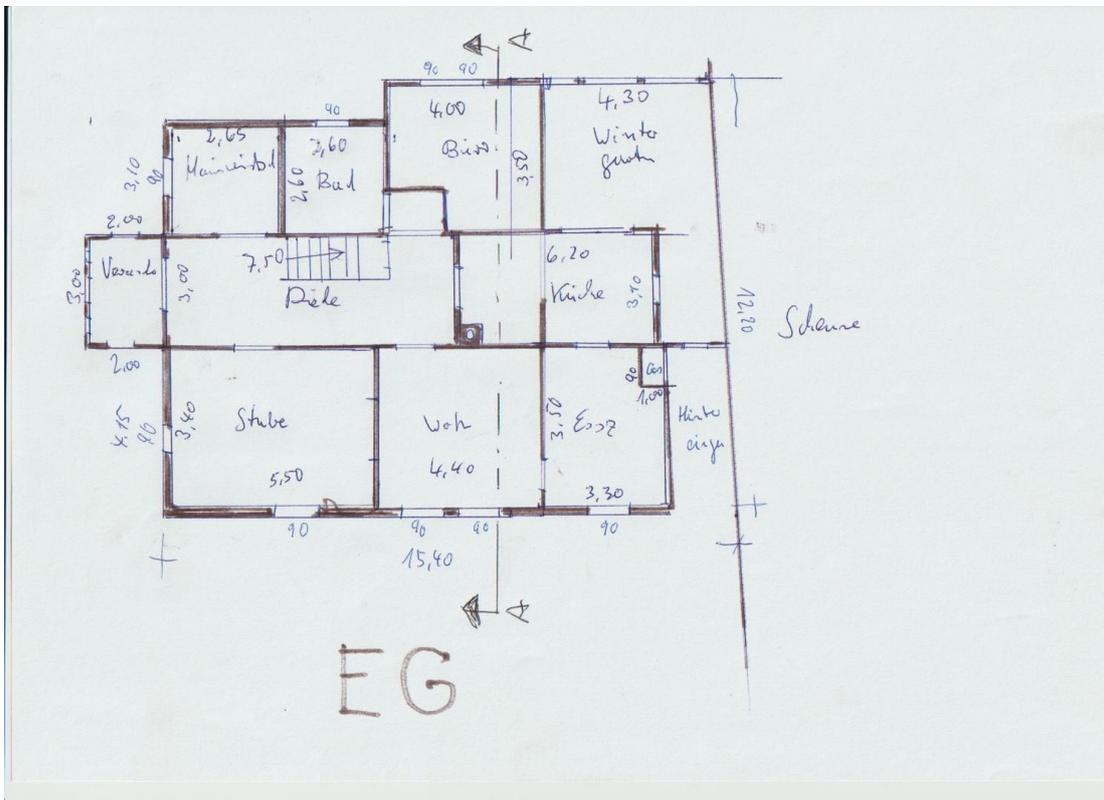


EG Scheune, Remise

# Exposé - Grundrisse



Dachgeschoß

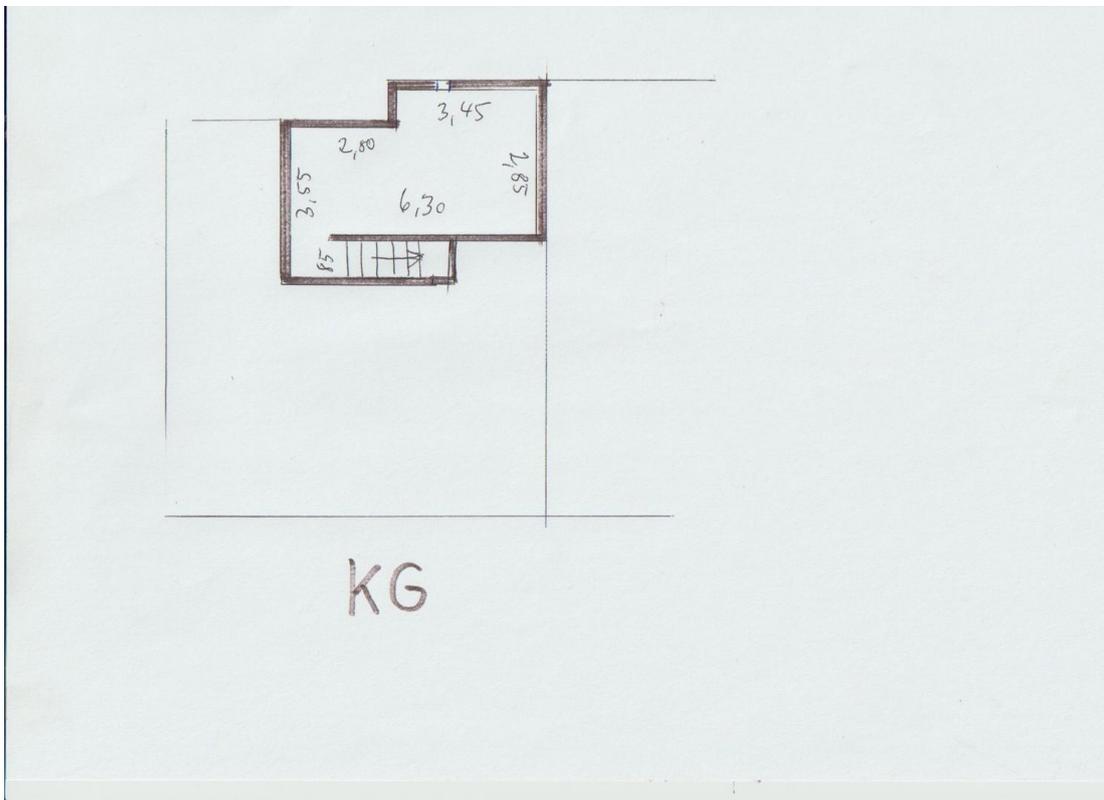


Erdgeschoß

# Exposé - Grundrisse

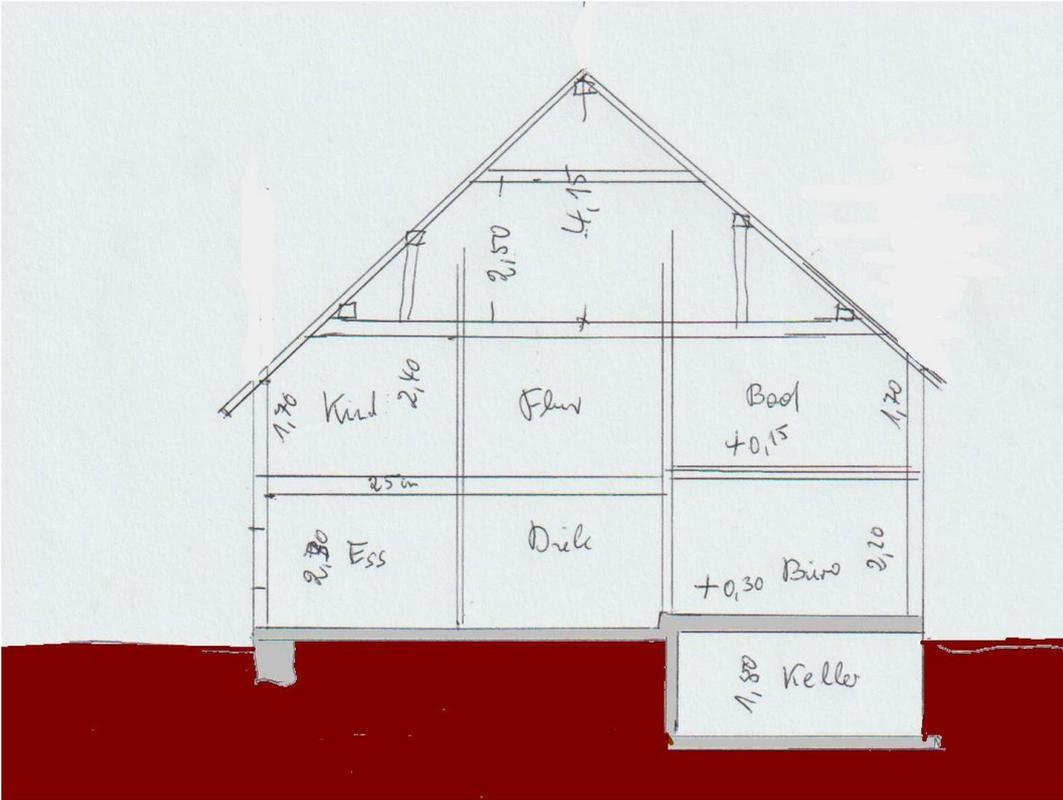


I.Obergeschoß



Keller

# Exposé - Grundrisse

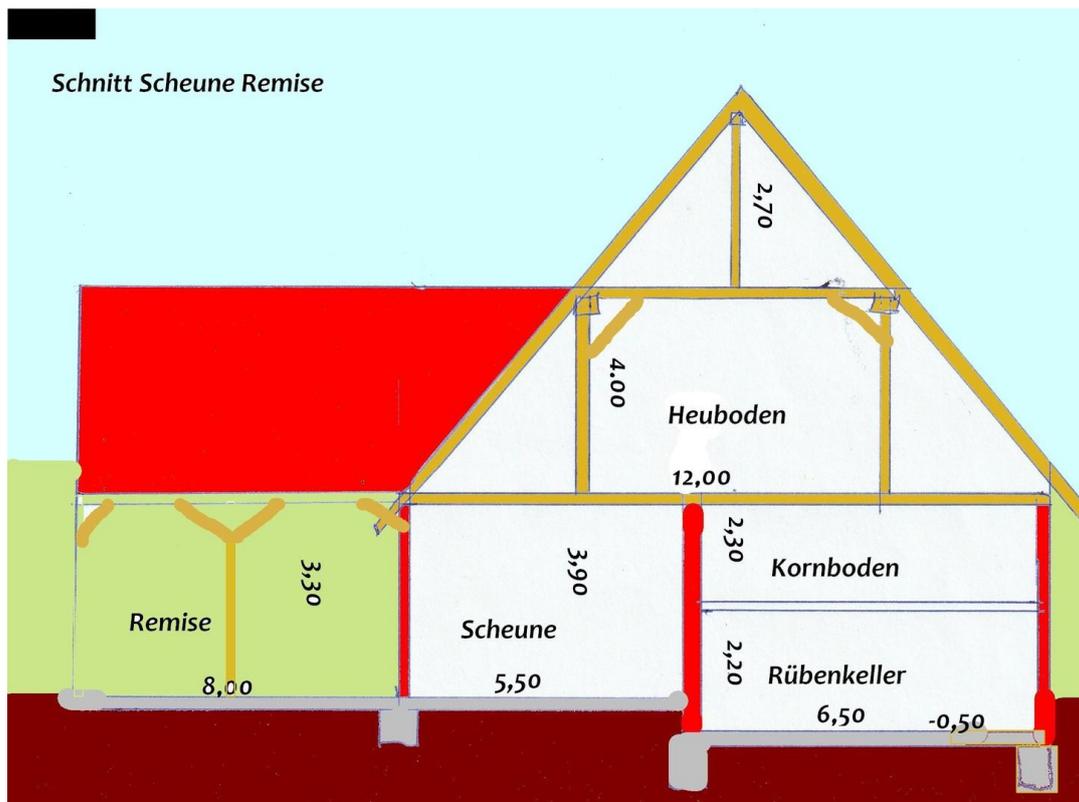


Schnitt



Heuboden Scheune, Remise

# Exposé - Grundrisse



Schnitt Scheune Remise