

Barsinghausen / Egestorf am Deister – Barsinghausen

# Geräumiges Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung

Objektnummer: 24399061-1



[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)

KAUFPREIS: 399.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 200 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 9 • GRUNDSTÜCK: 643 m<sup>2</sup>

Objektnummer: 24399061-1 - 30890 Barsinghausen / Egestorf am Deister – Barsinghausen

- Auf einen Blick
- Die Immobilie
- Auf einen Blick: Energiedaten
- Grundrisse
- Ein erster Eindruck
- Ausstattung und Details
- Alles zum Standort
- Sonstige Angaben
- Ansprechpartner

Objektnummer: 24399061-1 - 30890 Barsinghausen / Egestorf am Deister – Barsinghausen

## Auf einen Blick

Objektnummer	24399061-1	Kaufpreis	399.000 EUR
Wohnfläche	ca. 200 m <sup>2</sup>	Haustyp	Einfamilienhaus
Dachform	Satteldach	Provision	Käuferprovision beträgt 2,98 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Bezugsfrei ab	nach Vereinbarung	Modernisierung / Sanierung	2020
Zimmer	9	Zustand der Immobilie	gepflegt
Schlafzimmer	8	Bauweise	Massiv
Badezimmer	3	Nutzfläche	ca. 0 m <sup>2</sup>
Baujahr	1975	Ausstattung	Balkon
Stellplatz	2 x Carport, 1 x Garage		

Objektnummer: 24399061-1 - 30890 Barsinghausen / Egestorf am Deister – Barsinghausen

## Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung	Energieausweis	Verbrauchsausweis
Wesentlicher Energieträger	Öl	Endenergieverbrauch	133.00 kWh/m <sup>2</sup> a
Energieausweis gültig bis	12.12.2027	Energie-Effizienzklasse	E
Befuerung	Öl		

Objektnummer: 24399061-1 - 30890 Barsinghausen / Egestorf am Deister – Barsinghausen

## Die Immobilie



Objektnummer: 24399061-1 - 30890 Barsinghausen / Egestorf am Deister – Barsinghausen

## Die Immobilie



Objektnummer: 24399061-1 - 30890 Barsinghausen / Egestorf am Deister – Barsinghausen

## Die Immobilie



Objektnummer: 24399061-1 - 30890 Barsinghausen / Egestorf am Deister – Barsinghausen

## Die Immobilie





Objektnummer: 24399061-1 - 30890 Barsinghausen / Egestorf am Deister – Barsinghausen

## Die Immobilie



Objektnummer: 24399061-1 - 30890 Barsinghausen / Egestorf am Deister – Barsinghausen

## Die Immobilie



Objektnummer: 24399061-1 - 30890 Barsinghausen / Egestorf am Deister – Barsinghausen

## Die Immobilie



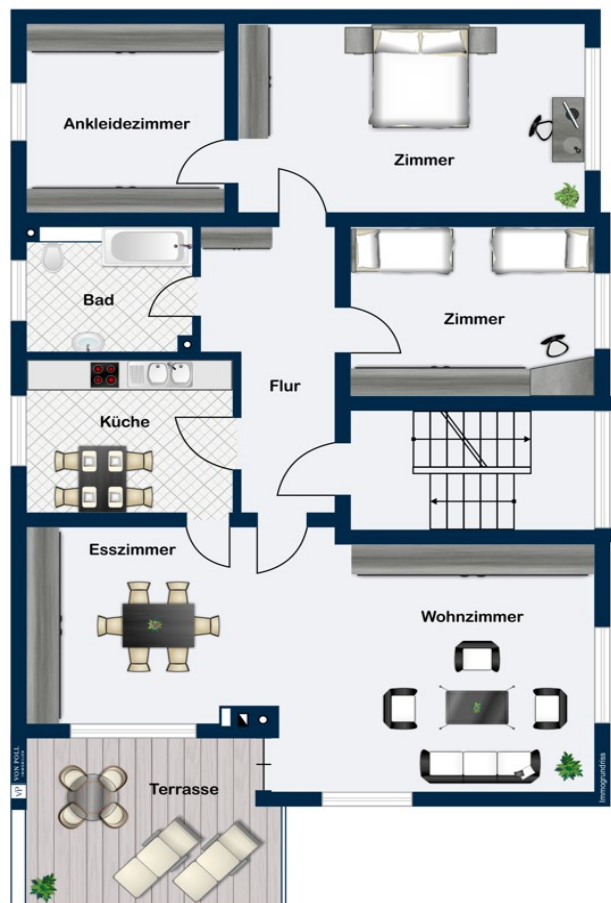
Objektnummer: 24399061-1 - 30890 Barsinghausen / Egestorf am Deister – Barsinghausen

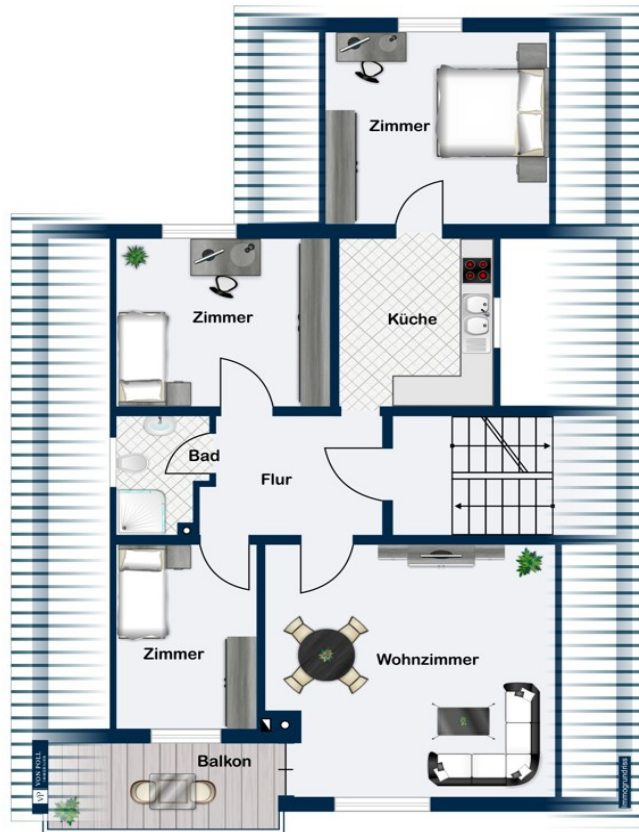
## Die Immobilie



Objektnummer: 24399061-1 - 30890 Barsinghausen / Egestorf am Deister – Barsinghausen

## Grundrisse







Dieser Grundriss ist nicht maßstabsgetreu. Die Unterlagen wurden uns vom Auftraggeber zur Verfügung gestellt. Aus diesem Grund können wir nicht für die Richtigkeit der Angaben garantieren.

Objektnummer: 24399061-1 - 30890 Barsinghausen / Egestorf am Deister – Barsinghausen

## Ein erster Eindruck

Geräumiges Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung und teilweise wohnlich ausgebautem Souterrain. Das im Jahre 1975 in massiver Bauweise auf einem ca. 643 m<sup>2</sup> großen Grundstück fertiggestellte Wohnhaus verfügt über zwei abgeschlossene Wohnungen im Erdgeschoss und Obergeschoss. Im Souterrain/Kellergeschoss, das eine Raumhöhe von ca. 2,40 m aufweist, befinden sich weitere -2- wohnlich ausgebaute Zimmer sowie ein Badezimmer. Diese Flächen können ergänzend zur Erdgeschosswohnung genutzt werden. Die Erdgeschosswohnung wurde im Jahre 2022 umfassend saniert und verfügt über eine großzügige Süd-/West Terrasse. Neben dem Wohn-/Esszimmer bietet die Wohnung auf einer Wohnfläche von ca. 96m<sup>2</sup> ein Elternschlafzimmer mit Ankleideraum, ein weiteres Zimmer, Flur, Küche und ein Bad mit bodentiefer Dusche. Der abgeschlossene, ausgebaute Bereich im Souterrain verfügt neben dem Bad über zwei Räume, die mit der Wohnung im Erdgeschoss gemeinsam genutzt wurden und über eine Fläche von ca. 31 m<sup>2</sup>. Daneben befinden sich im Keller zwei Kellerräume, der Heizungsraum und der Raum für die Öltanks sowie eine Garage und ein Fahrradraum, die von Außen zugänglich sind. Zudem steht ein großzügiges Doppel-Carport mit Geräteraum zur Verfügung. Die Einliegerwohnung im Dachgeschoss besteht aus Flur, Wohnzimmer, Küche, Bad und 2 weiteren Räumen mit einer Wohnfläche von ca. 69 m<sup>2</sup> und ist renovierungsbedürftig und aktuell mieterfrei. Das Gebäude wird über eine Ölzentralheizung aus dem Jahre 2001 beheizt. Die neuwertige Einbauküche in der Erdgeschosswohnung ist nicht Gegenstand des Angebots, kann aber bei Interesse gegen Abstand übernommen werden. Ob als geräumiges Einfamilienhaus oder als Mehrfamilienhaus zur Vermietung, das Haus überzeugt durch seine gute Aufteilung und Funktionalität. Insgesamt handelt es sich um ein solides Haus mit viel Platz sowie großem Potenzial für individuelle Gestaltung.



Objektnummer: 24399061-1 - 30890 Barsinghausen / Egestorf am Deister – Barsinghausen

## Ausstattung und Details

Wohnung im Erdgeschoss:

- umfangreiche Renovierung im Jahr 2022
- hochwertiger Steinfußboden in der gesamten Wohnung
- bodentiefe Dusche
- Schlafzimmer mit Ankleidezimmer
- moderne Einbauküche (kann gegen Abstand übernommen werden)
- Außenjalousien
- Ölzentralheizung aus 2001
- Deckenhöhe im Kellergeschoss durchgehend 2,40 m
- Garage
- Abstellraum für Gartenwerkzeuge (zugänglich von außen)
- Doppelcarport mit Geräteraum

Objektnummer: 24399061-1 - 30890 Barsinghausen / Egestorf am Deister – Barsinghausen

## Alles zum Standort

Barsinghausen liegt am Höhenzug Deister, südwestlich von Hannover, ca. 25 km vom Zentrum der Landeshauptstadt entfernt. Der Deister ist ein Naherholungsgebiet, das geografisch im Übergangsbereich zwischen den deutschen Mittelgebirgen und dem norddeutschen Tiefland liegt. Die Stadt Barsinghausen mit ca. 36.500 Einwohnern, in 18 Ortsteile gegliedert, gehört verwaltungstechnisch zur "Region" Hannover. Die Kernstadt Barsinghausen mit ca. 14.200 Einwohnern ist Mittelzentrum und aufgrund der landschaftlich sehr reizvollen Lage ein beliebter Wohnort mit zahlreichen Restaurants, vielen Einkaufsmöglichkeiten, Ärzten, Apotheken, Kindertagesstätten, Grundschulen und weiterführenden Schulformen sowie einem breit gefächerten Freizeitangebot. In ca. 15 Minuten erreicht man zudem Bad Nenndorf mit seinen Kur- und Freizeit-Einrichtungen, in gut 25 Minuten das Steinhuder Meer. Das Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung befindet sich in ruhiger Lage im Ortsteil Egestorf, ca. 4 km vom Stadtzentrum Barsinghausen entfernt. Eine ideale Verkehrsanbindung rundet die gute Lage ab. Ca. 1,5 km vom Haus entfernt erreicht man die S-Bahn Station, die im Halbstunden-Takt (ca. 30 Minuten Fahrzeit) mit dem Bahnknotenpunkt Hannover HBF verbunden ist. Die Anschlussstelle Bad Nenndorf der BAB 2 ist in ca. 10 Minuten, der Flughafen Langenhagen über die BAB 2 und BAB 352 in etwa 25 Minuten Fahrzeit erreichbar.

Objektnummer: 24399061-1 - 30890 Barsinghausen / Egestorf am Deister – Barsinghausen

## Sonstige Angaben

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 12.12.2027. Endenergieverbrauch beträgt 133.00 kwh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2001. Die Energieeffizienzklasse ist E. GELDWÄSCHE: Als Immobilienmaklerunternehmen ist die von Poll Immobilien GmbH nach § 2 Abs. 1 Nr. 14 und § 11 Abs. 1, 2 Geldwäschegesetz (GwG) dazu verpflichtet, bei der Begründung einer Geschäftsbeziehung die Identität des Vertragspartners festzustellen und zu überprüfen, bzw. sobald ein ernsthaftes Interesse an der Durchführung des Immobilienkaufvertrages besteht. Hierzu ist es erforderlich, dass wir nach § 11 Abs. 4 GwG die relevanten Daten Ihres Personalausweises festhalten (wenn Sie als natürliche Person handeln) – beispielsweise mittels einer Kopie. Bei einer juristischen Person benötigen wir eine Kopie des Handelsregisterauszugs, aus welchem der wirtschaftlich Berechtigte hervorgeht. Das Geldwäschegesetz sieht vor, dass der Makler die Kopien bzw. Unterlagen fünf Jahre aufbewahren muss. Als unser Vertragspartner haben Sie auch eine Mitwirkungspflicht nach § 11 Abs. 6 GwG. HAFTUNG: Wir weisen darauf hin, dass die von uns weitergegebenen Objektinformationen, Unterlagen, Pläne etc. vom Verkäufer 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. Alle Immobilienangebote sind freibleibend und vorbehaltlich Irrtümer, Zwischenverkauf- und Vermietung oder sonstiger Zwischenverwertung. UNSER SERVICE FÜR SIE ALS EIGENTÜMER: Planen Sie den Verkauf oder die Vermietung Ihrer Immobilie, so ist es für Sie wichtig, deren Marktwert zu kennen. Lassen Sie kostenfrei und unverbindlich den aktuellen Wert Ihrer Immobilie professionell durch einen unserer Immobilienspezialisten einschätzen. Unser bundesweites und internationales Netzwerk ermöglicht es uns, Verkäufer bzw. Vermieter und Interessenten bestmöglich zusammenzuführen.

Objektnummer: 24399061-1 - 30890 Barsinghausen / Egestorf am Deister – Barsinghausen

## Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Thomas Bade & Claudia Bade

---

Lange Straße 38 Hannover - Region West

E-Mail: [hannover.west@von-poll.com](mailto:hannover.west@von-poll.com)

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)