Emmerthal / Hämelschenburg – Hämelschenburg

Liebhaber-Objekt in Hämelschenburg, 2 EFH mit großzügigem Gartenpark in Wandrandlage

Objektnummer: 25241026

KAUFPREIS: 415.000 EUR • **WOHNFLÄCHE:** ca. 310,65 m² • **ZIMMER:** 14 • **GRUNDSTÜCK:** 9.679 m²

Objektnummer: 25241026 - 31860 Emmerthal / Hämelschenburg – Hämelschenburg

- Auf einen Blick
- Die Immobilie
- Auf einen Blick: Energiedaten
- Ein erster Eindruck
- Ausstattung und Details
- Alles zum Standort
- Weitere Informationen
- Ansprechpartner

Objektnummer: 25241026 - 31860 Emmerthal / Hämelschenburg – Hämelschenburg

Auf einen Blick

Objektnummer	25241026
Wohnfläche	ca. 310,65 m²
Dachform	Satteldach
Zimmer	14
Schlafzimmer	11
Badezimmer	4
Baujahr	1975
Stellplatz	1 x Carport, 4 x Freiplatz

Kaufpreis	415.000 EUR
Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisierung / Sanierung	1994
Nutzfläche	ca. 100 m²
Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Garten/-mitbenutzung

Objektnummer: 25241026 - 31860 Emmerthal / Hämelschenburg – Hämelschenburg

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung
Wesentlicher Energieträger	Öl
Energieausweis gültig bis	07.04.2035
Befeuerung	Öl

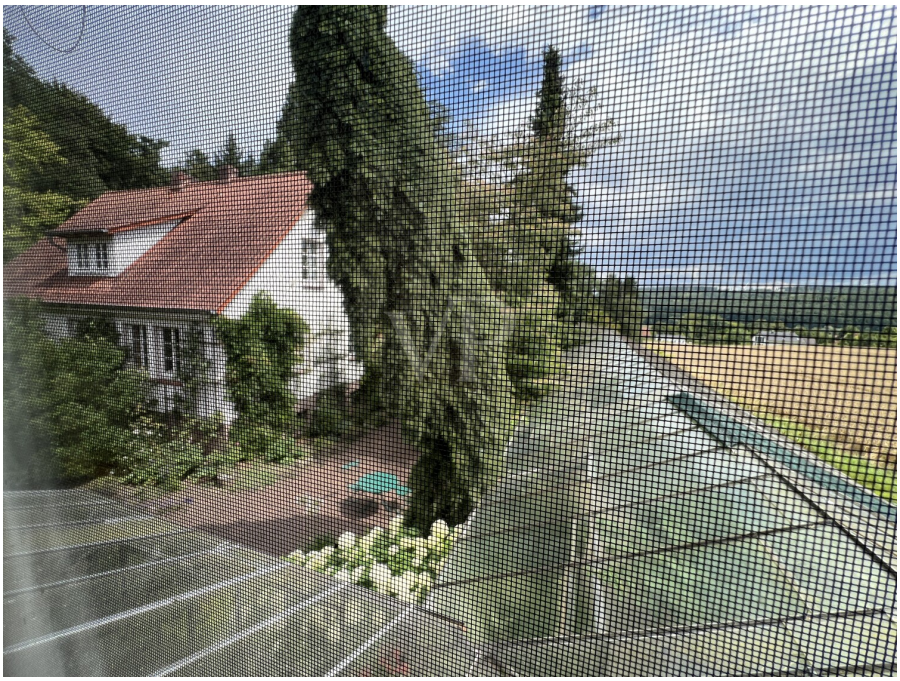
Energieausweis	BEDARF
Endenergiebedarf	235.80 kWh/m²a
Energie-Effizienzklasse	G
Baujahr laut Energieausweis	2008

Objektnummer: 25241026 - 31860 Emmerthal / Hämelschenburg – Hämelschenburg

Die Immobilie

Objektnummer: 25241026 - 31860 Emmerthal / Hämelschenburg – Hämelschenburg

Die Immobilie



Objektnummer: 25241026 - 31860 Emmerthal / Hämelschenburg – Hämelschenburg

Die Immobilie

Objektnummer: 25241026 - 31860 Emmerthal / Hämelschenburg – Hämelschenburg

Die Immobilie

Objektnummer: 25241026 - 31860 Emmerthal / Hämelschenburg – Hämelschenburg

Die Immobilie

Objektnummer: 25241026 - 31860 Emmerthal / Hämelschenburg – Hämelschenburg

Die Immobilie

Objektnummer: 25241026 - 31860 Emmerthal / Hämelschenburg – Hämelschenburg

Die Immobilie

Objektnummer: 25241026 - 31860 Emmerthal / Hämelschenburg – Hämelschenburg

Die Immobilie

Objektnummer: 25241026 - 31860 Emmerthal / Hämelschenburg – Hämelschenburg

Die Immobilie

Objektnummer: 25241026 - 31860 Emmerthal / Hämelschenburg – Hämelschenburg

Die Immobilie

Objektnummer: 25241026 - 31860 Emmerthal / Hämelschenburg – Hämelschenburg

Die Immobilie

Objektnummer: 25241026 - 31860 Emmerthal / Hämelschenburg – Hämelschenburg

Die Immobilie

Objektnummer: 25241026 - 31860 Emmerthal / Hämelschenburg – Hämelschenburg

Die Immobilie

Objektnummer: 25241026 - 31860 Emmerthal / Hämelschenburg – Hämelschenburg

Die Immobilie

Objektnummer: 25241026 - 31860 Emmerthal / Hämelschenburg – Hämelschenburg

Die Immobilie

Objektnummer: 25241026 - 31860 Emmerthal / Hämelschenburg – Hämelschenburg

Die Immobilie

Objektnummer: 25241026 - 31860 Emmerthal / Hämelschenburg – Hämelschenburg

Die Immobilie

Objektnummer: 25241026 - 31860 Emmerthal / Hämelschenburg – Hämelschenburg

Die Immobilie

Objektnummer: 25241026 - 31860 Emmerthal / Hämelschenburg – Hämelschenburg

Die Immobilie

Objektnummer: 25241026 - 31860 Emmerthal / Hämelschenburg – Hämelschenburg

Die Immobilie

Objektnummer: 25241026 - 31860 Emmerthal / Hämelschenburg – Hämelschenburg

Die Immobilie

Objektnummer: 25241026 - 31860 Emmerthal / Hämelschenburg – Hämelschenburg

Die Immobilie

Objektnummer: 25241026 - 31860 Emmerthal / Hämelschenburg – Hämelschenburg

Die Immobilie

Objektnummer: 25241026 - 31860 Emmerthal / Hämelschenburg – Hämelschenburg

Die Immobilie

Objektnummer: 25241026 - 31860 Emmerthal / Hämelschenburg – Hämelschenburg

Die Immobilie

Objektnummer: 25241026 - 31860 Emmerthal / Hämelschenburg – Hämelschenburg

Die Immobilie

Objektnummer: 25241026 - 31860 Emmerthal / Hämelschenburg – Hämelschenburg

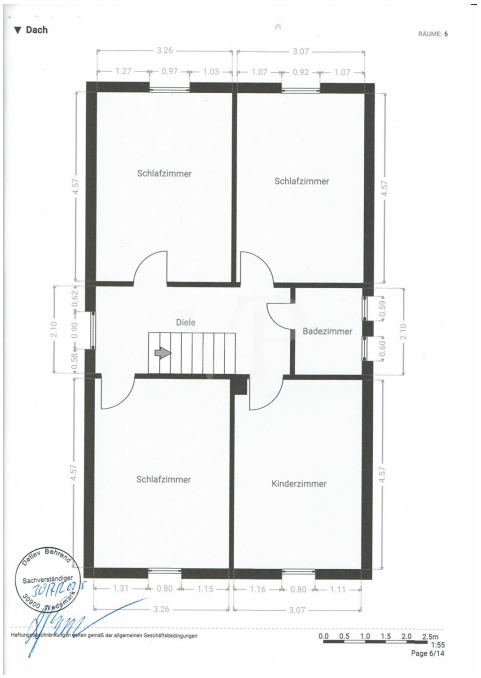
Die Immobilie

Objektnummer: 25241026 - 31860 Emmerthal / Hämelschenburg – Hämelschenburg

Die Immobilie

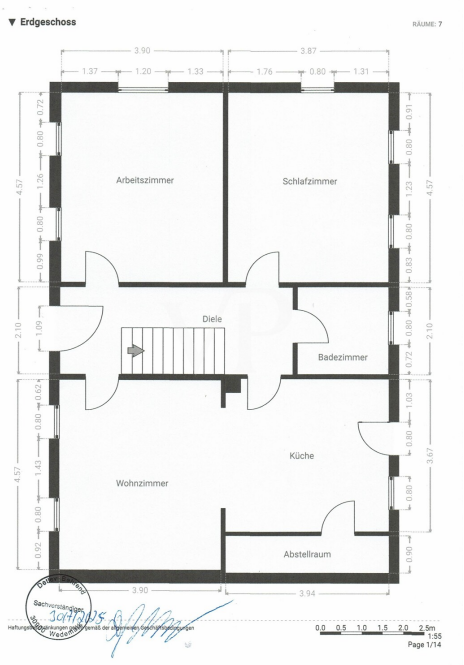
Objektnummer: 25241026 - 31860 Emmerthal / Hämelschenburg – Hämelschenburg

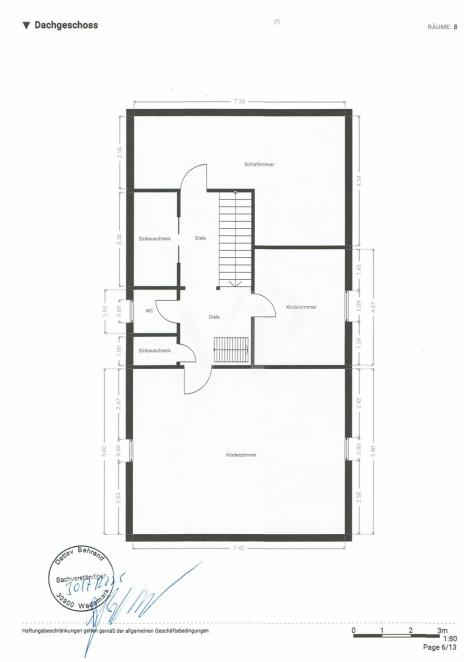
Die Immobilie



Objektnummer: 25241026 - 31860 Emmerthal / Hämelschenburg – Hämelschenburg

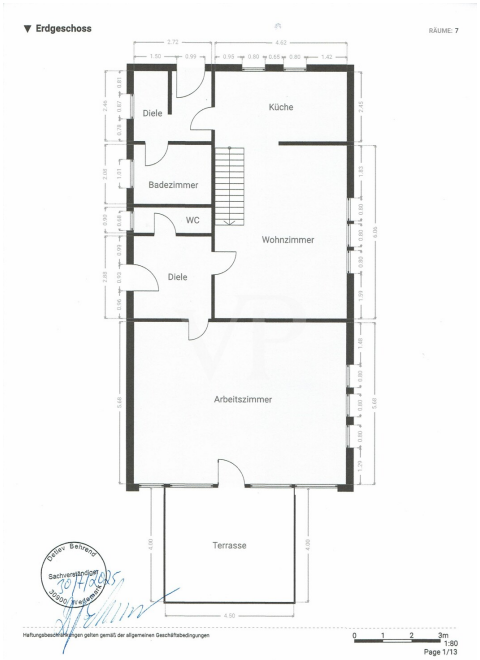
Die Immobilie

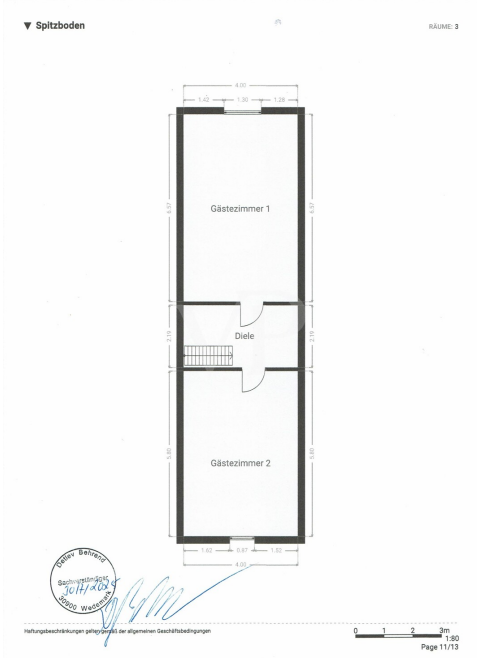




Objektnummer: 25241026 - 31860 Emmerthal / Hämelschenburg – Hämelschenburg

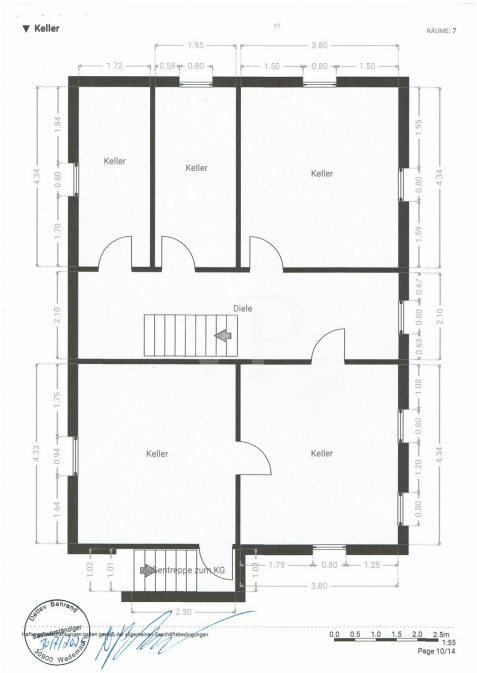
Die Immobilie





Objektnummer: 25241026 - 31860 Emmerthal / Hämelschenburg – Hämelschenburg

Die Immobilie



Objektnummer: 25241026 - 31860 Emmerthal / Hämelschenburg – Hämelschenburg

Ein erster Eindruck

Dieses einzigartige Immobilienangebot richtet sich an Naturliebhaber, Gartenfreunde, Großfamilien und Gewerbetreibende, die besonderen Wert auf Raum, Flexibilität und vielfältige Nutzungsmöglichkeiten legen. Hier finden Sie Ihren zukünftigen Lieblingsentspannungsort.

Das Objekt besteht aus zwei separaten Einfamilienhäusern auf einem großzügigen Grundstück mit einer Gesamtfläche von ca. 9.679 m². Das Grundstück konnte landwirtschaftlich genutzt werden.

Die Gesamtwohnfläche der beiden Wohnhäuser beträgt ca. 311 m² und verteilt sich auf insgesamt 14 Zimmer, darunter 10 Schlafzimmer und 4 Badezimmer. Beide Gebäude wurden in den 1990er Jahren modernisiert und seither laufend instand gehalten. Die letzte umfassende Modernisierung fand 1994 statt, 2008 wurde im Haus Nr. 5 eine Öl-Zentralheizung installiert. Neben den Wohngebäuden bietet das Grundstück eine weitläufige Außenfläche, die vielseitig genutzt werden kann und in Zukunft neue Nutzungskonzepte ermöglicht.

Haus Nr. 5 wurde 1947 erbaut und verfügt über eine Wohnfläche von ca. 138 m² sowie eine Nutzfläche von ca. 80,6 m². Es ist mit einer eigenen Öl-Zentralheizung ausgestattet und diente bisher als zentrales Wohn- und Versorgungsgebäude für beide Häuser. Die Räume sind praktisch geschnitten, hell und bieten ausreichend Platz für persönliche Gestaltungsideen.

Haus Nr. 6 wurde 1975 erbaut, bietet eine Wohnfläche von ca. 183 m² und war bisher über die Heizungsanlage von Haus Nr. 5 mitversorgt. Es verfügt also über keine eigene Heizungsanlage. Die Aufteilung der Räume eignet sich sowohl für die Nutzung durch eine große Familie als auch für die Umsetzung verschiedener Wohn- und Arbeitskonzepte auf einem Grundstück.

Die Außenanlagen spiegeln die Geschichte als Gärtnerei wieder: Es stehen zwei ehemalige Gewächshäuser mit ca. 80 cm tiefen, frostfreien Fundamenten zur Verfügung. Diese Flächen können künftig als Basis für landwirtschaftliche Nebengebäude oder Gebäude zur Hobby-Nutzung gestaltet werden. Aktuell werden sie als weitläufiger Wintergarten mit toller Bepflanzung und regelmäßiger Weinernte genutzt.

Die Immobilie eignet sich sowohl für private Zwecke, wie das Wohnen mehrerer

Generationen oder großer Familien, als auch für zahlreiche andere Nutzungen. Sei es für eine Kaffeewirtschaft, die private oder gewerbliche Tierhaltung (Kleintiere, Schafe, Ziegen, Hundezucht) oder für Handwerker, die große Lager- und Werkstattflächen benötigen – den Nutzungsmöglichkeiten sind kaum Grenzen gesetzt. Zudem bietet sich das Anwesen für die Vermietung als Airbnb-Unterkunft, für Life-Coach für Selbstfindungs- und Jogaseminare (mit Fremdenzimmermöglichkeit) oder rein für die Vermietung von Fremdenzimmern an, da die räumliche Trennung der Häuser optimale Bedingungen schafft.

Dank der Größe und Beschaffenheit des Grundstücks wird künftig eine vielseitige und flexible Nutzung möglich sein. Die ruhige, naturnahe Umgebung, kombiniert mit der ausgezeichneten Erreichbarkeit, macht dieses Anwesen zu einer attraktiven Option für zahlreiche Lebens- und Arbeitsmodelle.

Vereinbaren Sie einen Besichtigungstermin, um sich von den Möglichkeiten zu überzeugen und Ihre Pläne für die Zukunft zu entwickeln.

Objektnummer: 25241026 - 31860 Emmerthal / Hämelschenburg – Hämelschenburg

Ausstattung und Details

- 9.679 m² landschaftliche Nutzfläche/Bauland/Mischgebiet
- früherer Gärtnereibetrieb mit zwei Wohnhäusern
- zwei getrennte Einfamilienhäuser.

a) Haus No 5:
Baujahr: ca. 1947
Wohnfläche: ca. 138 m²
Nutzfläche: ca. 80,6 m²

b) Haus No 6:
Baujahr: ca. 1975
Wohnfläche: ca. 183 m²
Nutzfläche: ca. k.A. m²
keine eigene Heizungsanlage, Versorgung über Haus 5

- für Naturliebhaber und Gartenfreunde
- für die Großfamilie
- als Mehrgenerationenanwesen
- Lieblingsentspannungsort
- als Gewerbe: Kaffeewirtschaft
- für private/gewerbliche Tierhaltung (Kleintiere, Schafe, Ziegen, Hundezucht)
- für private/gewerbliche Handwerker mit größerem Werkstattbedarf
- für private/gewerbliche Airbnb/Fremdenzimmervermietung
- Life-Coach für Selbstfindungs- und Jogaseminare (mit Fremdenzimmermöglichkeit)
- zwei ehemalige Gewächshäuser mit ca. 80 cm tiefen frostfreien Fundamenten
- auf den Grundmauern der o.g. Gewächshäuser können landwirtschaftliche Nebengebäude oder Gebäude zur Hobby-Nutzung gestaltet werden

Befeuerung in Haus Nr.5: Ölzentralheizung, damit werden beide Häuser betrieben

Objektnummer: 25241026 - 31860 Emmerthal / Hämelschenburg – Hämelschenburg

Alles zum Standort

Hämelschenburg ist ein Ortsteil der Gemeinde Emmerthal im Landkreis Hameln-Pyrmont in Niedersachsen. Der Ort liegt im Weserbergland, einer Mittelgebirgsregion, die durch ihre hügelige Landschaft geprägt ist. Hämelschenburg befindet sich etwa 10 Kilometer südlich von Hameln, der nächstgelegenen größeren Stadt. Die Region ist ländlich geprägt und bietet eine ruhige Wohnlage mit einer naturnahen Umgebung. Die Weser, ein bedeutender Fluss in der Region, fließt in der Nähe und bietet Möglichkeiten für Freizeitaktivitäten wie Radfahren und Wandern. Die Umgebung ist durch landwirtschaftliche Flächen und Wälder charakterisiert, was zu einer hohen Lebensqualität beiträgt. Die Anbindung an das Straßennetz erfolgt über die Bundesstraße 83, die eine Verbindung zu den umliegenden Städten und Gemeinden herstellt. Die Region ist bekannt für ihre historischen Bauwerke, darunter das Schloss Hämelschenburg, ein bedeutendes Beispiel der Weserrenaissance, das sich in unmittelbarer Nähe befindet und ein beliebtes Ausflugsziel darstellt. Die Lage im Weserbergland bietet zudem eine gute Erreichbarkeit von Naherholungsgebieten und touristischen Attraktionen, was den Standort für Bewohner und Besucher gleichermaßen attraktiv macht.

Hämelschenburg ist über die Bundesstraße 83 gut an das regionale Straßennetz angebunden, die eine direkte Verbindung nach Hameln und weiterführend zu anderen Städten bietet. Der öffentliche Nahverkehr wird durch Buslinien abgedeckt, die regelmäßige Verbindungen zu den umliegenden Gemeinden und nach Hameln bieten. Der nächste Bahnhof befindet sich in Emmerthal, etwa 4 Kilometer entfernt, von wo aus Zugverbindungen in Richtung Hannover Stadt, sowie zum Flughafen Hannover und auch nach Paderborn, bestehen. Die Anbindung an den Fernverkehr erfolgt über die Autobahn A2, die über Hameln erreichbar ist und eine Verbindung zu den größeren Städten der Region bietet.

Objektnummer: 25241026 - 31860 Emmerthal / Hämelschenburg – Hämelschenburg

Weitere Informationen

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.
Dieser ist gültig bis 7.4.2035.
Endenergiebedarf beträgt 235.80 kwh/(m²*a).
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl.
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2008.
Die Energieeffizienzklasse ist G.

Unser Service für Sie als Eigentümer: Wir bewerten gern kostenfrei Ihre Immobilie entsprechend dem aktuellen Marktwert, entwickeln eine Ihrem Objekt angepasste Verkaufsstrategie und stehen Ihnen bis zum erfolgreichen Verkauf zur Verfügung. VON POLL IMMOBILIEN steht als Maklerunternehmen mit seinen Mitarbeitern und Kollegen für die Werte Seriosität, Zuverlässigkeit und Diskretion.

Unser bundesweites und internationales Netzwerk ermöglicht es uns, Verkäufer bzw. Vermieter und Interessenten bestmöglich zusammenzuführen. Wir können Ihnen bereits in den ersten Gesprächen mitteilen, wie viele vorgemerkte Suchinteressenten wir haben. Kommen Sie einfach bei uns vorbei, rufen Sie uns an oder senden Sie uns eine E-Mail – wir freuen uns, Sie kennen zu lernen.

Wir weisen darauf hin, dass die von uns weitergegebenen Objektinformationen, Unterlagen, Pläne etc. vom Veräußerer 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.

Im Fall des Kaufs/Anmietung der Immobilie, hat der Käufer/Mieter die Provision an die von Poll Immobilien GmbH zu zahlen. Die Provision ist mit Wirksamwerden des Hauptvertrages fällig.

Objektnummer: 25241026 - 31860 Emmerthal / Hämelschenburg – Hämelschenburg

Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Stephan Krüger & Nicole Krüger

Baustraße 58 / Am Posthof, 31785 Hameln
Tel.: +49 5151 - 94 29 001
E-Mail: hameln@von-poll.com

Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com