

Emmerthal - Häfelschenburg – Häfelschenburg

# Großzügiges Einfamilienhaus mit Keller und grossem Garten, in historischer Umgebung

Property ID: 25241003



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

**PURCHASE PRICE: 230.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 130,8 m<sup>2</sup> • ROOMS: 6 • LAND AREA: 899 m<sup>2</sup>**

Property ID: 25241003 - 31860 Emmerthal - Hämelschenburg – Hämelschenburg

- At a glance
- The property
- Energy Data
- A first impression
- Details of amenities
- All about the location
- Other information
- Contact partner

Property ID: 25241003 - 31860 Emmerthal - Hämelschenburg – Hämelschenburg

## At a glance

Property ID	25241003
Living Space	ca. 130,8 m <sup>2</sup>
Roof Type	Gabled roof
Rooms	6
Bedrooms	5
Bathrooms	2
Year of construction	1984
Type of parking	1 x Outdoor parking space, 1 x Garage

Purchase Price	230.000 EUR
Commission	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisation / Refurbishment	1984
Condition of property	Needs renovation
Construction method	Solid
Usable Space	ca. 123 m <sup>2</sup>
Equipment	Terrace, Guest WC, Garden / shared use, Balcony

Property ID: 25241003 - 31860 Emmerthal - Hämelschenburg – Hämelschenburg

## Energy Data

Type of heating	Central heating	Energy Certificate	Energy demand certificate
Energy Source	Oil	Final Energy Demand	136.41 kWh/m <sup>2</sup> a
Energy certificate valid until	07.04.2035	Energy efficiency class	E
Power Source	Oil	Year of construction according to energy certificate	2012

Property ID: 25241003 - 31860 Emmerthal - Hämelschenburg – Hämelschenburg

## The property



Property ID: 25241003 - 31860 Emmerthal - Hämelschenburg – Hämelschenburg

## The property



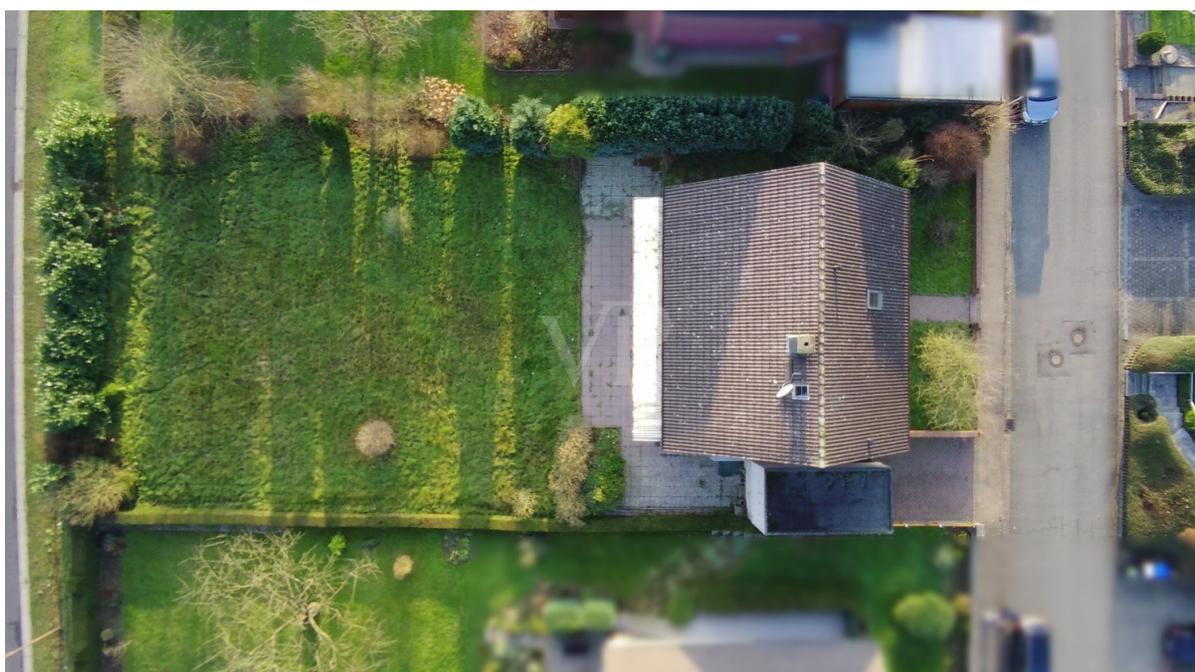
Property ID: 25241003 - 31860 Emmerthal - Hämelschenburg – Hämelschenburg

## The property



Property ID: 25241003 - 31860 Emmerthal - Hämelschenburg – Hämelschenburg

## The property



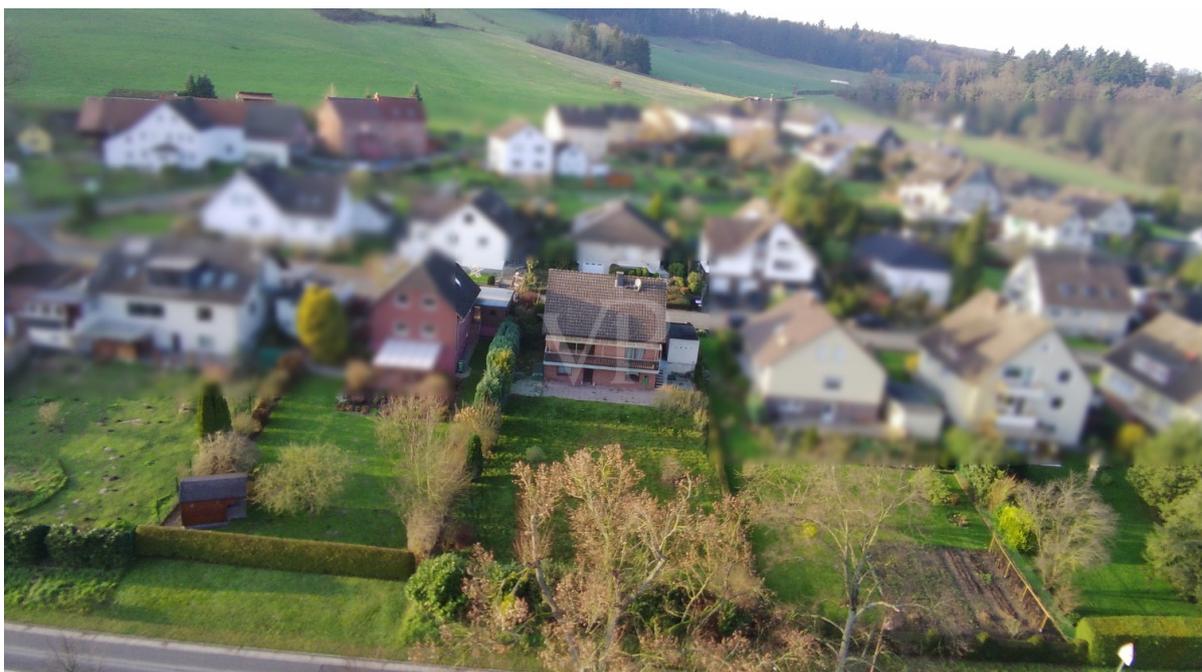
Property ID: 25241003 - 31860 Emmerthal - Hämelschenburg – Hämelschenburg

## The property



Property ID: 25241003 - 31860 Emmerthal - Hämelschenburg – Hämelschenburg

## The property



Property ID: 25241003 - 31860 Emmerthal - Hämelschenburg – Hämelschenburg

## The property



Property ID: 25241003 - 31860 Emmerthal - Hämelschenburg – Hämelschenburg

## The property



Property ID: 25241003 - 31860 Emmerthal - Hämelschenburg – Hämelschenburg

## The property



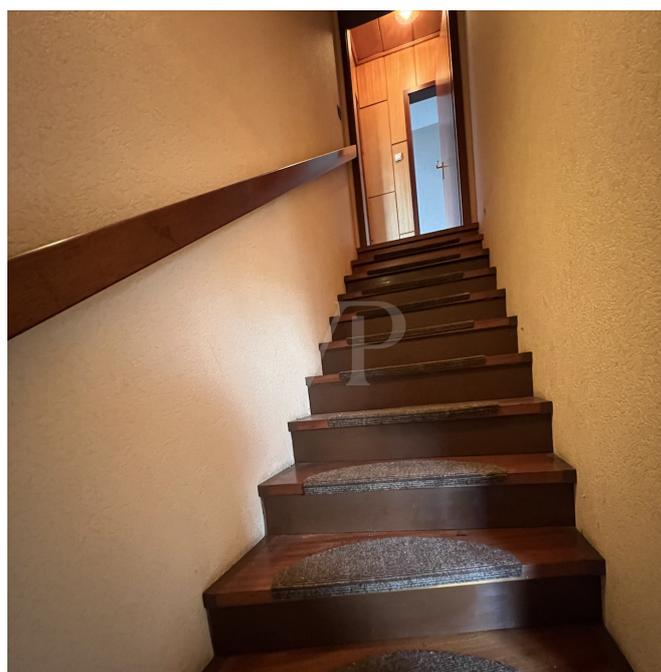
Property ID: 25241003 - 31860 Emmerthal - Hämelschenburg – Hämelschenburg

## The property



Property ID: 25241003 - 31860 Emmerthal - Hämelschenburg – Hämelschenburg

## The property



Property ID: 25241003 - 31860 Emmerthal - Hämelschenburg – Hämelschenburg

## The property



Property ID: 25241003 - 31860 Emmerthal - Hämelschenburg – Hämelschenburg

## The property



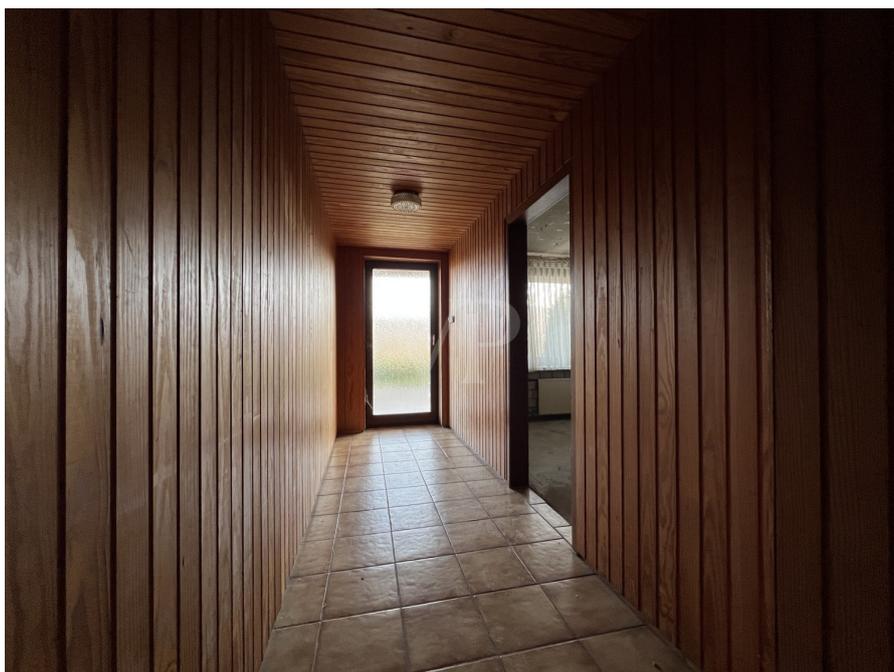
Property ID: 25241003 - 31860 Emmerthal - Hämelschenburg – Hämelschenburg

## The property



Property ID: 25241003 - 31860 Emmerthal - Hämeleschenburg – Hämeleschenburg

## The property



Property ID: 25241003 - 31860 Emmerthal - Hämelschenburg – Hämelschenburg

## The property



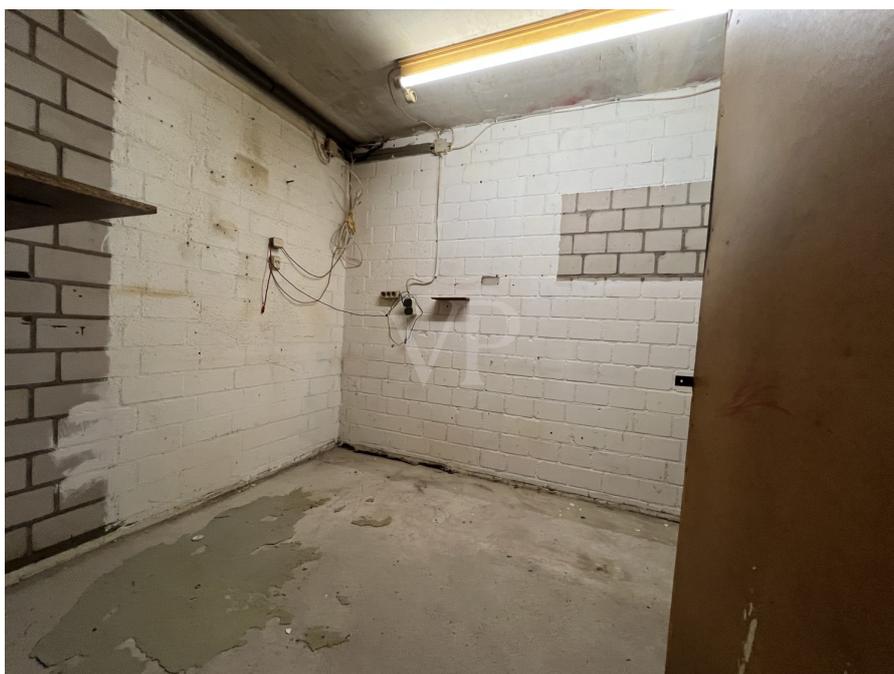
Property ID: 25241003 - 31860 Emmerthal - Hämelschenburg – Hämelschenburg

## The property



Property ID: 25241003 - 31860 Emmerthal - Hämelschenburg – Hämelschenburg

## The property



Property ID: 25241003 - 31860 Emmerthal - Hämelschenburg – Hämelschenburg

## The property



Property ID: 25241003 - 31860 Emmerthal - Hämelschenburg – Hämelschenburg

## The property



Property ID: 25241003 - 31860 Emmerthal - Hämelschenburg – Hämelschenburg

## A first impression

Zum Verkauf steht ein Einfamilienhaus mit einer Wohnfläche von ca. 130,8 m<sup>2</sup> auf einem großzügigen Grundstück von ca. 899 m<sup>2</sup>. Die Immobilie bietet sechs Zimmer, davon fünf Schlafzimmer und zwei Badezimmer, die den Bedürfnissen einer größeren Familie gerecht werden. Die Immobilie wurde 1984 erbaut und befindet sich in einem renovierungsbedürftigen Zustand. Seit der Erbauung wurden keine Modernisierungsmaßnahmen durchgeführt, so dass der Käufer die Möglichkeit hat, die Immobilie nach seinen Vorstellungen zu renovieren und zu gestalten.

Das Haus verfügt über eine Zentralheizung und ist einfach ausgestattet. Die zweischalige Klinkerfassade ist wärmegeklämmt und sorgt für ein angenehmes Raumklima. Besonders hervorzuheben ist der großzügige Wohnbereich mit ca. 29,2 m<sup>2</sup>, der nahtlos in die angrenzende Küche mit ca. 10,22 m<sup>2</sup> übergeht. Vom Wohnzimmer aus besteht ein direkter Zugang zum Balkon, der auch vom Schlafzimmer aus begehbar ist und einen schönen Blick in den Garten und in die Ferne bietet.

Obwohl das Objekt offiziell als Zweifamilienhaus genehmigt ist, wurde es bisher als großzügiges Einfamilienhaus genutzt. Eine bereits genehmigte Einliegerwohnung eröffnet zusätzliche Nutzungsmöglichkeiten. Im Kellergeschoss befinden sich zwei Räume, die als Wohnraum ausgebaut werden können und so zusätzlichen Wohnraum schaffen. Außerdem besteht die Möglichkeit, im Keller ein drittes Bad einzubauen, da die Anschlüsse bereits vorhanden sind.

Die Bäder im Erdgeschoss und im Dachgeschoss sind funktional ausgestattet. Das Bad im Erdgeschoss ist mit Duschwanne, Dusche, WC-Anlage und Waschbecken ausgestattet, das Bad im Dachgeschoss mit Dusche, WC-Anlage, Waschbecken und Urinal.

Der Garten stellt eine zusätzliche Fläche zur individuellen Gestaltung dar und bietet ausreichend Platz für Erholung und Aktivitäten im Freien. Die Fertiggarage und der Stellplatz vor dem Gebäude bieten ausreichend Parkmöglichkeiten für mehrere Fahrzeuge.

Alle Decken im Erd- und Dachgeschoss sind mit Holz verkleidet, was für eine behagliche Atmosphäre sorgt. Die Fenster sind aus edlem Mahagoniholz und isolierverglast. Auch die Innentüren sind mit mahagoniähnlichem Edelholzfurnier versehen und unterstreichen den ursprünglichen Charakter des Hauses.

Diese Immobilie bietet potenziellen Käufern die Möglichkeit, ein Projekt nach ihren eigenen Vorstellungen zu gestalten. Vereinbaren Sie einen Besichtigungstermin und überzeugen Sie sich persönlich von den Vorzügen dieser Immobilie.

Bitte haben Sie ferner Verständnis, dass wir vor einer eventuellen Besichtigung die objektbezogene Finanzierungsbestätigung Ihrer Bank erhalten möchten.

Wir weisen ausdrücklich darauf hin, daß der Eigentümer keine persönlichen Anfragen möchte und somit bitten wir, die Privatsphäre zu akzeptieren.

Property ID: 25241003 - 31860 Emmerthal - Häfelschenburg – Häfelschenburg

## Details of amenities

- großzügiger Wohnbereich mit ca. 29,2 m<sup>2</sup> und anschließender Küche mit 10,22 m<sup>2</sup>.
- Balkonzugang sowohl vom Wohnzimmer als auch vom Schlafzimmer aus.
- genehmigt als Zweifamilienhaus, genutzt bisher als großzügiges Einfamilienhaus.
- genehmigt als Einliegerwohnung.
- zwei als Wohnraum ausbaufähige Kellerräume.
- zwei Bäder im Bestand (EG: Brausewanne, Dusche, WC-Anlage, Waschbecken; DG: Dusche, WC-Anlage, Waschbecken, Urinal), drei Bäder möglich (KG).
- doppelschalige Klinkerfassade mit Dämmung.
- großzügiger Garten.
- eine Fertiggarage + ein Einstellplatz vor dem Gebäude
- alle Raumdecken (EG+DG) mit Holzverkleidung.
- Fenster sind Edelholz mahagoniart, isolierverglast.
- Innentüren sind Edelholzfurnierte Türen mahagoniart.

Property ID: 25241003 - 31860 Emmerthal - Hämelschenburg – Hämelschenburg

## All about the location

Die Landschaft um Emmerthal ist geprägt durch das Seitental der Emmer und die Täler von Weser und Ilse sowie die Wälder von Bückeberg, Scharfenberg, Hellberg, Ruhberg, Baßberg und Grohnder Forst. Emmerthal liegt am Weserradweg, am Weserberglandwanderweg und an der Straße der Weserrenaissance.

Schloss Hämelschenburg ist ein Wasserschloss in der Gemeinde Emmerthal im Weserbergland zwischen Hameln und Bad Pyrmont. Es gilt mit seinen Kunstsammlungen, Gärten, einer Wassermühle, Wirtschaftsgebäuden und der Kirche als ein Hauptwerk der Weserrenaissance. Das Schloss liegt an der Straße der Weserrenaissance und am Niedersachsenweg.

Seit 1437 ist das vollständig erhaltene Rittergut im Besitz der Familie von Klencke. Das Wasserschloss bildet mit den Wirtschaftsgebäuden, der Kirche, der Mühle, dem Park und den Kunstsammlungen eine einzigartige Renaissanceanlage. In individuell gestalteten Führungen wird die faszinierende Geschichte des Schlosses anhand der authentisch eingerichteten Räume lebendig. Das Gutscafé lädt zu einer Pause im Schatten des Schlosses ein. Auf dem Gutsgelände: Museumsshop, Kinderspielecke, Kunsthandwerker, Trakehnergstüt.

Hämelschenburg liegt etwa eine Autostunde südwestlich von Hannover zwischen Hameln und Bad Pyrmont in der Gemeinde Emmerthal.

Die Gemeinde liegt verkehrsgünstig zwischen den Räumen Hannover-Hildesheim im Osten und Ostwestfalen-Lippe im Westen an der Bundesstraße 83. Der Bahnhof Emmerthal zwischen Hagenohsen und Kirchohsen im Nordwesten der Gemeinde liegt an der Bahnstrecke Hannover-Altenbeken, die hier die Weser überquert und von der S-Bahn-Linie S5 Paderborn-Hameln-Hannover Hauptbahnhof-Flughafen Hannover bedient wird. Außerdem verkehren regelmäßig Busse.

Öffentliche Verkehrsmittel: Der nächste Bahnhof befindet sich in Emmerthal, ca. 4 km von Hämelschenburg entfernt. Hier hält die S-Bahn Linie 5, die stündlich zwischen Hannover (1 Stunde) und Paderborn (1 Stunde) verkehrt. Von Emmerthal aus sind Hameln und Bad Pyrmont mit der S-Bahn in ca. 10 Minuten zu erreichen. Die Buslinie 40 fährt tagsüber an Wochentagen stündlich von Emmerthal nach Hämelschenburg, samstags nur zweimal und an Sonn- und Feiertagen leider gar nicht.

Property ID: 25241003 - 31860 Emmerthal - Hämelschenburg – Hämelschenburg

## Other information

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.  
Dieser ist gültig bis 7.4.2035.  
Endenergiebedarf beträgt 136.41 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).  
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl.  
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2012.  
Die Energieeffizienzklasse ist E.

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.

Property ID: 25241003 - 31860 Emmerthal - Hämelschenburg – Hämelschenburg

## Contact partner

For further information, please contact your contact person:

Stephan Krüger & Nicole Krüger

---

Baustraße 58 / Am Posthof, 31785 Hameln

Tel.: +49 5151 - 94 29 001

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

*To the Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

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