LÖWEN IMMOBILIEN
MEIN IMMOBILIENPROFI

Wohnhaus als Ein- oder Zweifamilienhaus nutzbar – ruhige Lage mit Traumausblick und Weideland-Option

31020 Salzhemmendorf, Einfamilienhaus zum Kauf

Objekt ID: 149992715

Wohnfläche ca.: **144 m²** - Zimmer: **6** - Kaufpreis: **217.000 EUR**

Herr Sven Pluntke
s.pluntke@li-hi.de
www.loewen-immobilien-hildesheim.de
Tel. +49 5121 69897174

Wohnhaus als Ein- oder Zweifamilienhaus nutzbar – ruhige Lage mit Traumausblick und Weideland-Option

Objekt ID	149992715
Objekttypen	Einfamilienhaus, Haus
Adresse	31020 Salzhemmendorf
Etagen im Haus	2
Wohnfläche ca.	144 m²
Grundstück ca.	1.250 m²
Zimmer	6
Badezimmer	3
Heizungsart	Zentralheizung
Wesentlicher Energieträger	Öl
Zustand	gepflegt
Stellplätze gesamt	2
Ausstattung / Merkmale	Gäste-WC, Keller
Käuferprovision	3,00% inkl. MwSt.
Kaufpreis	217.000 EUR

Herr Sven Pluntke
s.pluntke@li-hi.de
www.loewen-immobilien-hildesheim.de
Tel. +49 5121 69897174

Objektbeschreibung

Gemütlich, ruhig und naturnah - das beschreibt dieses Haus ganz genau. Es befindet sich im exklusiv gelegenen Bergort Osterwald an einer Straße, die einer Sackgasse gleich kommt. Denn am Ende der Straße geht es nur für landwirtschaftliche Fahrzeuge weiter. Deshalb haben sie hier keinen Durchgangsverkehr - für Familien perfekt. Und dann ist da noch dieser traumhaft schöne Ausblick über Felder und Wiesen auf die Höhenzüge des idyllischen Weserberglandes. Verwirklichen Sie hier Ihren persönlichen Wohntraum in beliebter Wohnlage.
Das Haus bietet etwa 144 Quadratmeter Wohnfläche, die auf sechs Zimmer auf zwei Etagen verteilt sind. Im Erdgeschoss befindet sich ein ein großes Wohnzimmer sowie ein weiteres Zimmer, eine Küche, ein Badezimmer mit Badewanne, ein Abstellraum und ein gemütlicher Windfang. Ein sonniger Balkon lädt zum Entspannen im Freien ein. Das Dachgeschoss rundet mit drei zusätzlichen Zimmern einer Einbauküche und einem kleinen Badezimmer mit Dusche das Wohnangebot ab. Im Keller gibt es viel Stauraum. Zudem befindet sich im Keller noch ein weiteres Badezimmer und ein wohnlich gestalteter Raum, welcher mal als Büro genutzt wurde.

DIE NUTZUNGSVARIANTEN
Die beiden Wohnungen können sowohl zusammen als Einfamilienhaus, als auch als zwei separate Einheiten genutzt werden. Bei der Nutzung als Einfamilienhaus kann durch die Aufgabe einer Küche sogar weiterer Raum gewonnen werden. Eine Vermietung als Zweifamilienhaus ist ebenfalls eine attraktive und denkbare Alternative zur Refinanzierung des Hauses.

DIE TECHNIK UND ENERGIE
Die Zentralheizung hat im Jahr 2013 einen neuen Brenner erhalten und wurde seither regelmäßig gewartet. Das zweischalige Mauerwerk bietet Ihnen energetisch eine gute Perspektive, da die 10cm starke Luftschicht mit der Realisierung einer Einblasdämmung eine wirtschaftlich und technisch interessante Dämmung der Wände ermöglicht. Im Dach wurde die Einblasdämmung im Jahr 2003 bereits realisiert.

DER UNVERBAUBARE FERNBLICK
Aufgrund der Hanglage und des weitläufigen Grundstücks ist es nicht zu befürchten, dass dieser tolle Ausblick durch eine neue Bebauung beeinträchtigt wird.

GRUNDSTÜCK UND GARTEN
Zum Haus gehören eine unterkellerte Doppelgarage mit Grube ein großer Garten. Auf dem etwa 1.257 m² großen Grundstück lässt sich eine eigene Gartenoase kreieren. Das anschließende Weideland hinter dem Haus kann bei Bedarf mit erworben werden.

DAS EXTRA FÜR TIERLIEBHABER/PFERDEHALTER
Es besteht die Option, das Wohn-Grundstück zu erweitern: Sie können weitere 3.350 m² Weideland dazu kaufen, die direkt im Süden an das Wohngrundstück angrenzen.

FREIZEITWERT
Der Osterwald und das Weserbergland laden zum Spazieren oder Radfahren ein. Ein Besuch der Freilichtbühne ist ebenfalls immer lohnenswert. Im Rastiland finden Sie alles, was das Kinderherz begehrt. Im Sommer ist das Freibad im Ort sehr gefragt. Außerdem bietet Osterwald ein aktives Vereinsleben.

UNSER TIPP
Im Bergort Osterwald wohnen sie da, wo andere gerne Urlaub machen bzw. ihre Freizeit verbringen. Vielleicht ist es auch eine Überlegung wert, im Keller eine Ferienwohnung einzurichten und diese

zeitweise zu vermieten, um eine monatliche Belastung zu verringern.

Ausstattung

- Gefragter Wohnort mit gutem Freizeitwert
- Grundstück mit Erweiterungsoption: Sie können weitere rund 3.350 m² Weideland dazu kaufen, die direkt angrenzen
- 6 Zimmer
- 3 Bäder
- Einbauküche im Dachgeschoss
- Als Ein- oder Zweifamilienhaus gestaltbar
- Voll unterkellert
- 1 Terrasse und 2 Balkone mit Südausrichtung
- 2 Garagen
- Unverbaubarer Fernblick

Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Ausstellungsdatum	nach dem 1.5.2014
Primärenergieträger	Öl
Endenergiebedarf	243,84 kWh/(m²·a)
Energieeffizienzklasse	G

Herr Sven Pluntke
s.pluntke@li-hi.de
www.loewen-immobilien-hildesheim.de
Tel. +49 5121 69897174

Lage

Die Gemeinde Salzhemmendorf liegt etwa 40 km westlich von Hannover. Das Grundstück liegt am südlichen Rand des idyllischen Bergortes Osterwald, umgeben von weitläufigen Feldern und Wäldern, die mit zahlreichen Wanderwegen Flüssen und Seen zu einem angenehmen naturnahen Wohnumfeld beitragen.
In der Umgebung finden Sie neben ungestörter Ruhe auch eine vorteilhafte Nahversorgung. Während vor Ort ein kleiner Laden zur Verfügung steht, finden Sie in ca. 8,5 km entfernten Salzhemmendorf oder im ungefähr gleich weit entfernten Elze alle Waren für den täglichen Bedarf. Beide Orte können problemlos mit dem PKW innerhalb kurzer Zeit erreicht werden.
Die gut erreichbare Bundesstraße 1 ermöglicht eine hervorragende Anbindung an den regionalen Verkehr. Die Entfernung zwischen Hildesheim und Hameln beträgt etwa 30 Minuten und Hannover ist in weniger als 45 Minuten zu erreichen. Ferner ist Osterwald mit einem Bahnhof gut an den öffentlichen Nahverkehr verbunden.

Herr Sven Pluntke
s.pluntke@li-hi.de
www.loewen-immobilien-hildesheim.de
Tel. +49 5121 69897174

Haus Nordwestansicht

Haus Nordostansicht

EG Wohnzimmer

EG Zimmer

EG Bad

DG Bad

Herr Sven Pluntke

s.pluntke@li-hi.de
www.loewen-immobilien-hildesheim.de

Tel. +49 5121 69897174

DG Küche

DG Wohnzimmer

DG Zimmer1

DG Zimmer2

EG Balkon

Fernblick vom Balkon

Herr Sven Pluntke

s.pluntke@li-hi.de
www.loewen-immobilien-hildesheim.de

Tel. +49 5121 69897174

Garten im Sommer

Gartenhäuschen mit Hindezwinge

Doppelgarage

Terrasse

Vogelperspektive

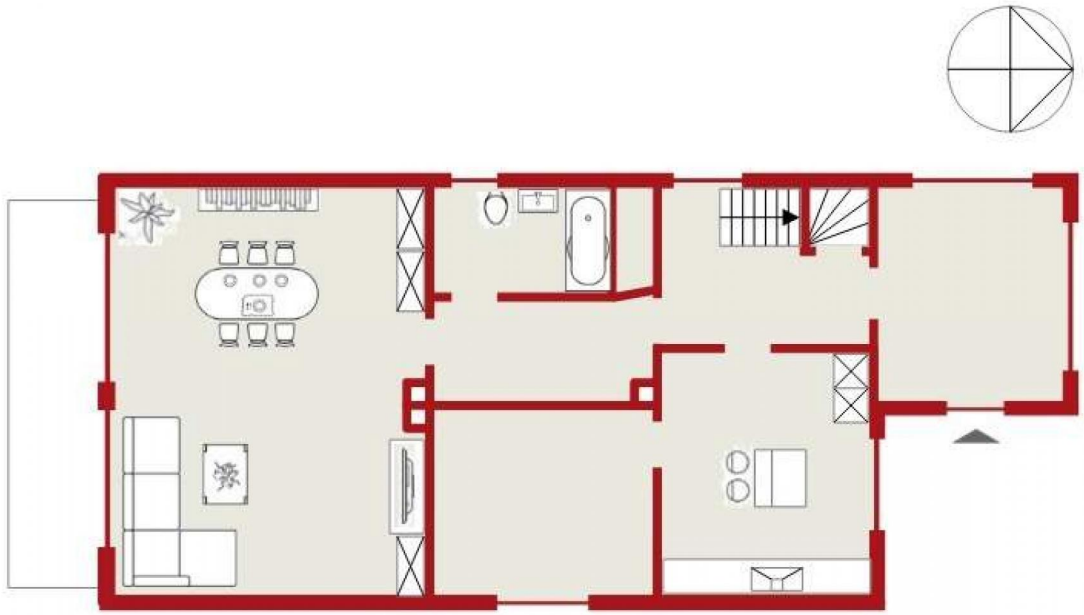
Herr Sven Pluntke

s.pluntke@li-hi.de
www.loewen-immobilien-hildesheim.de

Tel. +49 5121 69897174

Grundriss

Grundriss EG

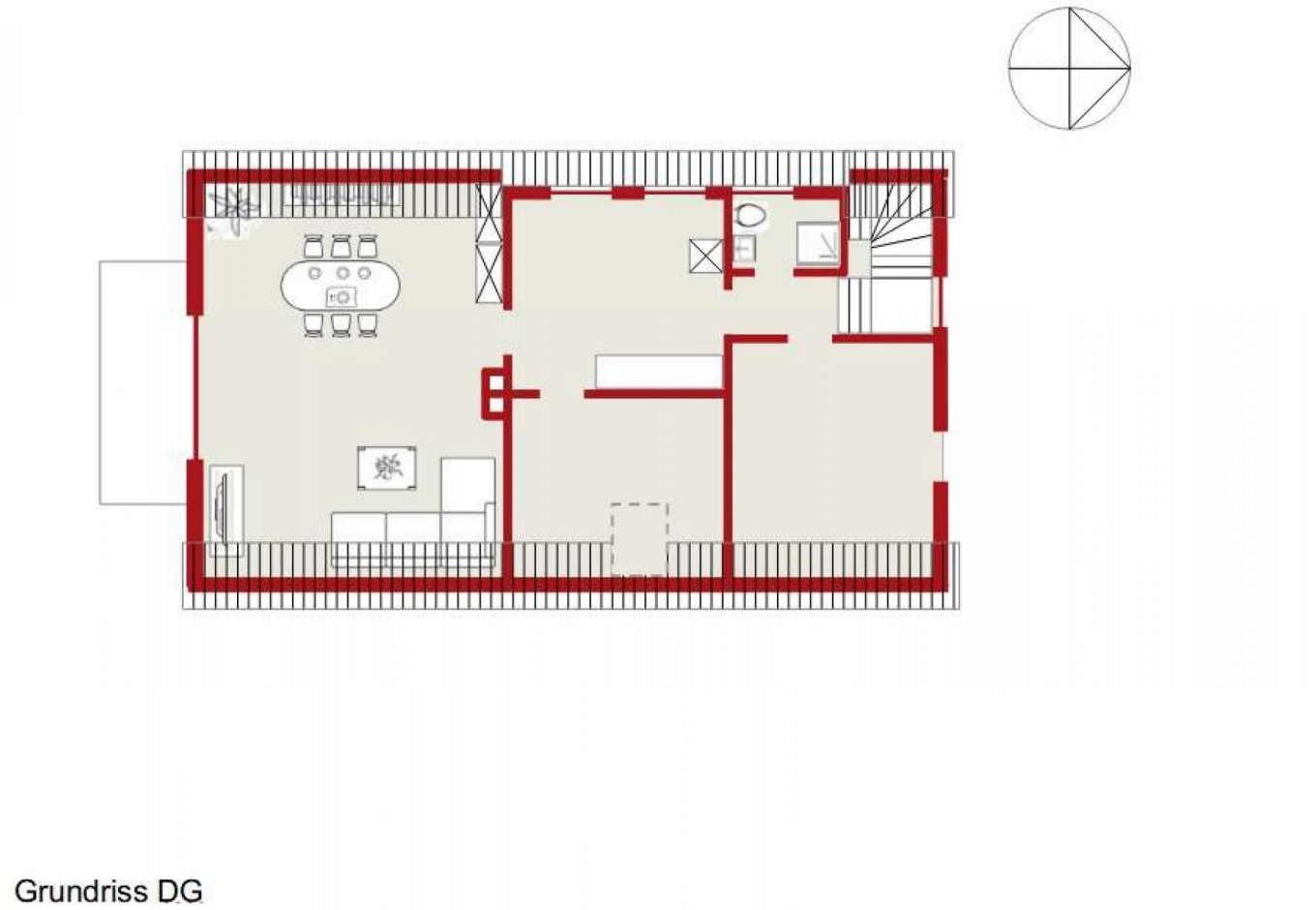


Grundriss EG

Herr Sven Pluntke
s.pluntke@li-hi.de
www.loewen-immobilien-hildesheim.de
Tel. +49 5121 69897174

Grundriss

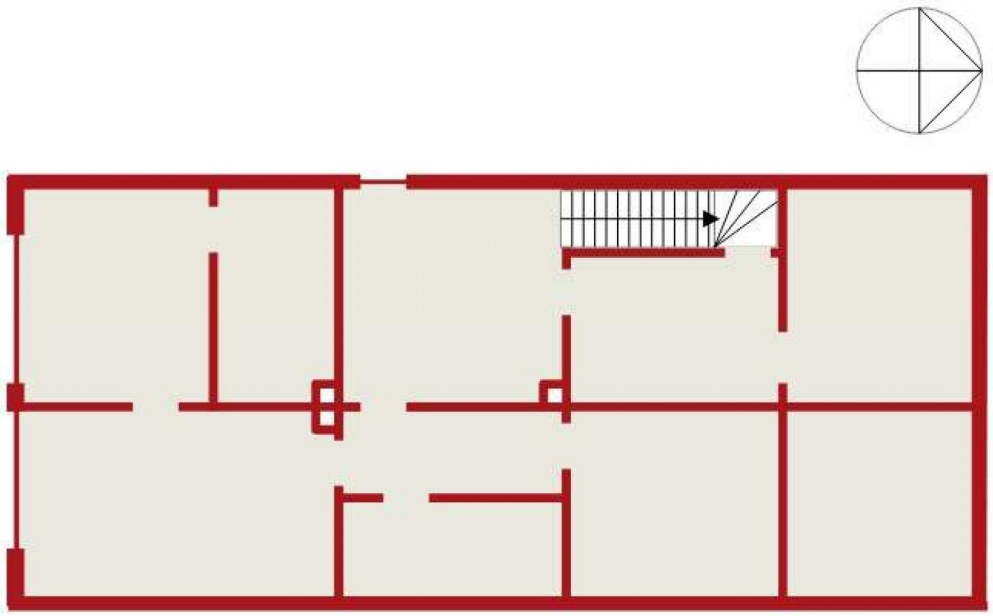
Grundriss DG



Herr Sven Pluntke
s.pluntke@li-hi.de
www.loewen-immobilien-hildesheim.de
Tel. +49 5121 69897174

Grundriss

Grundriss KG



Grundriss KG

Herr Sven Pluntke
s.pluntke@li-hi.de
www.loewen-immobilien-hildesheim.de
Tel. +49 5121 69897174