



WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

IMMOMANAGER



Objektnummer FALC-AES-67656

Hier lohnt sich ein zweiter Blick!

Eckdaten

**Kaufpreis
Provision**

**Auf Anfrage
5,95 % inkl. 19% MWSt. inkl. MwSt.**

Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | info@pcservice-voll.de

Media-Store.net

[Online ansehen](#)



IMMOMANAGER

WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

Wohnfläche	158,0 m²
Grundstücksfläche	1.100,0 m²
Anzahl Zimmer	8,0
Anzahl Schlafzimmer	4,0
Anzahl Badezimmer	2,0
Anzahl Stellplätze	3,0
Anzahl Balkone	2,0
Anzahl Terrassen	1,0
Baujahr	1959
Zustand	Modernisiert
Küche	Einbauküche
Heizungsart	Zentral
Befeuerung	Gas
Stellplatzart	Garage, Außenstellplatz
Gartennutzung	
Unterkellert	Keller

Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Gültig bis	27.03.2035
Energiebedarf	289,7
Energieträger	Gas
Energieeffizienzklasse	H
Ausstelldatum	28.03.2025
Geltende EnEV	2014
Gebäudeart	Wohngebäude

Objektbeschreibung

Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | info@pcservice-voll.de

Media-Store.net

[Online ansehen](#)



IMMOMANAGER

WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

Lage

Die Immobilie befindet sich in einer idyllischen und ruhigen Lage im Ortsteil Welsede, eingebettet in die malerische Landschaft, mit Blick auf die Emmeraue. Welsede zeichnet sich durch seinen dörflichen Charme, weitläufige Grünflächen und eine entspannte Wohnatmosphäre aus.

Die Umgebung ist geprägt von Wäldern, Wiesen und sanften Hügeln, die zu ausgedehnten Spaziergängen und Fahrradtouren einladen. Trotz der naturnahen Lage sind die Annehmlichkeiten der Nachbarorte Hameln, Bad Pyrmont und Emmerthal nur wenige Fahrminuten entfernt. Hier finden sich zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten, Restaurants, Ärzte.

Die Nachbarstädte Hameln, Bad Pyrmont und Emmerthal verfügen über eine gut ausgebaute Infrastruktur. Über den jeweiligen S-Bahnhof erreichen Sie die Landeshauptstadt Hannover, den Flughafen Hannover-Langenhagen und Paderborn per Direktverbindung. In kurzer Distanz zum Haus befindet sich eine Bushaltestelle, von welcher aus Sie die genannten Nachbarstädte ebenfalls gut erreichen.

Objektbeschreibung

Gutes Preis-Leistungs-Verhältnis

Das Beste vorweg, in den letzten Jahren wurden bereits gut 80.000 € von den Eigentümern in die Modernisierung des Hauses investiert, siehe Ausstattung.

Zum Verkauf steht ein gepflegtes Zweifamilienhaus, Baujahr 1959, mit einem Erweiterungsbau aus 1971. Es wurde in Massivbauweise errichtet und ist voll unterkellert.

Die Wohnfläche beträgt zusammen ca. 158 m² (ca. EG 82 m², OG ca. 75,85 m²). Es steht auf einem ca. 1.100 m² großen Eigentumsgrundstück. Die Wohnung im OG ist zurzeit vermietet. Die Wohnung im EG ist frei.

Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | info@pcservice-voll.de

Media-Store.net

[Online ansehen](#)



IMMOMANAGER

WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

Ausstattung

Das Haus ist jeden EURO wert. Es bietet viel Platz, ist voll unterkellert und hat einen großen Garten.

Der Keller wurde in 2023 weitestgehend modernisiert (Fliesen, Türen und die Elektrik). Die 2021 neu installierte effiziente Gas-Zentralheizung sorgt für wohlige Wärme und warmes Wasser im ganzen Haus. Die Fenster wurden in beiden Wohnungen ab 2016 sukzessiv erneuert.

Im Erdgeschoss ist die Wohnung fast schon auf dem neuesten Stand. Neben dem großzügigen Wohn- und Esszimmer mit direktem Zugang zur Loggia wird sie die fast neuwertige, moderne Einbauküche (2023) beeindrucken. Aber auch das sanierte (2022) moderne Badezimmer mit der großzügigen begehbaren Dusche ist ein richtiges "Highlight".

Zum Haus gehört ferner auch noch ein Stallanbau, welcher als Garage und Abstellraum genutzt wird.

Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | info@pcservice-voll.de

[Media-Store.net](https://www.media-store.net)

[Online ansehen](#)



IMMOMANAGER

WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

Sonstiges

Die Wohnung im EG ist frei.

Einen ersten Eindruck des Objektes vermittelt Ihnen unser virtueller 360° Rundgang.

Sofern Sie auf eine besondere Lage, eine beeindruckende Raumaufteilung und ein sehr gepflegtes Umfeld Wert legen, ist dieses Haus das ideale Angebot für Sie.

Eine Besichtigung sagt mehr als jede Beschreibung. Bei Interesse zögern Sie nicht und vereinbaren einen Termin. Wir bieten nicht nur eine kostenlose Hotline, sondern auch einen Service am Wochenende an. Bei Interesse geben Sie bitte immer Ihre vollständigen Kontaktdaten an.

Die Objektbeschreibung beruht ganz oder zum Teil auf Angaben der Eigentümer. Für die Richtigkeit oder Vollständigkeit übernehmen wir keine Gewähr.

***Andreas E. Skupin
Vertriebsleitung Immobilien***

***FALC Immobilien Hameln-Pyrmont
Kaiserstraße 29
31785 Hameln Büro Hameln: 05151/ 91 91 580
hameln@falcimmo.de***

***FALC Immobilien Hannover
Lavesstraße 17
30159 Hannover Büro Hannover: 0511/ 374 79 599***

Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | info@pcservice-voll.de

Media-Store.net

[Online ansehen](#)



WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

IMMOMANAGER



Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | info@pcservice-voll.de

Media-Store.net

[Online ansehen](#)



WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

IMMOMANAGER



Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | info@pcservice-voll.de

Media-Store.net

[Online ansehen](#)



WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

IMMOMANAGER



Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | info@pcservice-voll.de

Media-Store.net

[Online ansehen](#)



WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

IMMOMANAGER



Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | info@pcservice-voll.de

Media-Store.net

[Online ansehen](#)



WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

IMMOMANAGER



Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | info@pcservice-voll.de

Media-Store.net

[Online ansehen](#)



WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

IMMOMANAGER



Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | info@pcservice-voll.de

Media-Store.net

[Online ansehen](#)



WP

WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

IMMOMANAGER



Dachgeschoss



Erdgeschoss

Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | info@pcservice-voll.de

Media-Store.net

[Online ansehen](#)



WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

IMMOMANAGER



Kellergeschoss

Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | info@pcservice-voll.de

Media-Store.net

[Online ansehen](#)



IMMOMANAGER

WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | info@pcservice-voll.de

Media-Store.net

[Online ansehen](#)