



IMMONALITY
Christiane Engelhardt

- Verkauf -

Objekt: 21 • 31171 Nordstemmen / Barnten • 400.000,00 €



Immonality Christiane Engelhardt • Küchenthalstr. 31 • 31139 Hildesheim
Tel.: +49 5121 / 927 65 21 • Mobil: +49 173 / 615 85 25 • Fax: +49 5121 / 8756184
ce@immonality.de • www.immonality.de



IMMONALITY
Christiane Engelhardt

Daten im Überblick

ImmoNr	21
Objektart	Haus
Objekttyp	Landhaus
Nutzungsart	Wohnen
Vermarktungsart	Kauf
Straße	Am Holze
Hausnummer	22
PLZ	31171
Ort	Nordstemmen / Barnten
Wohnfläche	ca. 215 m ²
Nutzfläche	ca. 100 m ²
Anzahl Zimmer	8
Anzahl Schlafzimmer	6
Anzahl Badezimmer	4
Grundstücksgröße	ca. 1.512 m ²
Befuerung	Gas
Heizungsart	Fußbodenheizung
Kabel Sat TV	Ja
Stellplätze	2 Freiplätze 1 Garage
Terrasse	Ja
Baujahr	1890
Zustand	Neuwertig
Energieausweis	Bedarfsausweis
Endenergiebedarf	85,7 kWh/(m ² *a)
Energieausweis gültig bis	08.10.2028
Baujahr lt. Energieausweis	1890
wesentlicher Energieträger	Gas
Kaufpreis	400.000,00 €
Außen-Provision	Provisionsfrei



IMMONALITY
Christiane Engelhardt

Beschreibung

“Provisionsfrei“ Haupthaus repräsentativ, großzügig und architektonisch interessant gestaltet. Das 2017 komplett kernsanierte Haus steht im hintern Drittel des Ortes, auf einem ca. 1512 qm großen Traumgrundstück, in idyllischer Lage, ausgesprochen ruhig und mit unverbaubarem Blick in die Wiesen und Felder. Es bietet Freiraum zum Leben und Arbeiten für die gesamte Familie. Aus beruflichen Gründen wird dieser Haustraum verkauft.

Das luxuriöse Einfamilienhaus mit Nebengebäuden bietet Ihnen zahlreiche Möglichkeiten der Nutzung. Durch einen separaten Eingang ist eine gewerbliche Tätigkeit möglich, ohne das Familienleben zu beeinträchtigen. Das renovierte Gästehaus mit 40 qm 2 Zimmer, Bad eignet sich für die Unterbringung eigener Gäste.(Fremdvermietung könnte beantragt werden) Eine Garage, 2 Einstellplätze und genügend Lagerfläche in den ehemaligen Stallgebäuden, zwischen Gästehaus und Haupthaus, lassen weitere Optionen zu.

Lage

Barnten besitzt einen historischen Dorfkern. Es zeichnet sich durch ein aktives Dorfleben mit zahlreichen Vereinen aus. Charakteristisch sind die zahlreichen Teiche aus der Kiesgewinnung um Barnten herum. Mit den Baugebieten “Barnten-Süd” und “Barnten-Süd II” wurde die Ortschaft in den letzten Jahren weiter ausgebaut. Die ungestörte Landschaftslage und die gute Verkehrsanbindung machen Barnten als Wohnort sehr beliebt.

Die evangelische Kindertagesstätte “Kunterbunt” bietet 40 Kindern im Alter von 1 bis 6 Jahren einen Betreuungsplatz(200m) In Barnten gibt es eine offenen Ganztagsgrundschule (400m) Sie setzt ihren Schwerpunkt auf das Thema Umwelt. Hierfür ist sie bereits mehrmals ausgezeichnet wurden. Finanziell unterstützt wird die Schule von einem eigenen Förderverein.

Naherholungsgebiet mit viel Spazierwegen (50 Meter) Giftener Seen (3 Autominuten + 10 Min. mit dem Fahrrad)

Anbindung nach Hannover, Hildesheim, Sarstedt

Zug: (400 Meter) Bahnhof Barnten Park and Ride kostenlos

Hannover City 19 Min; Messe Laatzen 15 Min , Hildesheim 7 Min

Ausstattung Beschreibung

Durch die Kernsaniierung wurde der Grundriss in allen Etagen hervorragend angepasst. So sind auf ca. 215 qm Wohnfläche sind 8 Zimmer und 4 Bäder entstanden. Er bietet im Erdgeschoss eine offene Wohnküche mit hochwertigen NOBILIA Einbauten und wertvollen Boschgeräten, die im Kaufpreis enthalten sind. Vor hier aus erreichen Sie die, mit Naturstein, neu erstellte



IMMONALITY

Christiane Engelhardt

Südwestterrasse zum Garten hin. Die Fußbodenheizung sorgt für wohlige Wärme und ein Kaminanschluß rundet das gemütliche Wohnen ab.

In jeder Etage ein Bad mit Dusche/ WC/ Badewanne; Im Anbau von 1975(2017 saniert) ist ein kleiner Wellnessbereich mit Saunaraum - eigener Dusche und ein separater Fitnessraum untergebracht. Auf dem Anbau kann ein Balkon erstellt werden. Die Abdichtung ist bereits erfolgt. Bodenbelag u. Geländer bleibt Ihnen überlassen. Verführerische Lichtimpressionen geleiten Sie abends durch Ihr Haus bis in den Spitzboden,“ Bilder sagen mehr als 1000 Worte.....“ Freue Sie sich auf den 360° <https://ogulo.de/8526/n7R8m29821/>

- 2017 sämtliche Installationsleitungen neu, inkl. Wasser
 - 2017 Dach umfassend erneuert inkl. Dämmung
 - 2017 Fenster und Haustür erneuert, bodentief vergrößert
 - 2017 Fußbodenheizung + konventionell zuschaltbare Heizkörper
 - 2017 Fassade komppmit Außenlicht
 - 2017 Gasanschluss - Neue BUDERUS GB 192i Brennwerttherme, Beste Therme auf dem Markt, Hybridfähig, für verschiedene Anschlüsse SOLAR (2018)
 - 5 Klimaanlage (Kühlung + Heizung) für ein besseres Raumklima, speziell für Allergiker geeignet.
 - SICHERHEITSKAMERAS 4 Aussen, 4 Innen,
 - Pflasterungen im gesamten Außenbereich erneuert
 - Serversystem im Büro EG
 - Gewerbe möglich durch separaten Seiteneingang (3-fach verriegelt)
 - Nebengebäude (Albstellflächen) renoviert inkl. Fenster und Türen
- Ausstattung Gästehaus: 2 Zimmer, Bad Dusche, Fenster und Heizung und Elektrik 2018 - 2/3 Keller im Haupthaus abgegraben, isoliert und innen doppelte Feuchtigkeitsbremse eingelassen. (2 Kellerfenster werden noch geliefert u. eingebaut

Sonstige Angaben

Bitte senden Sie mir ein korrekt ausgefülltes Kontaktformular, erst danach kann ich mit Ihnen einen Besichtigungstermin vereinbaren u./o. ich sende Ihnen gewünschte Unterlagen zu.

Ihre

Immobilien Expertin seit mehr als 18 Jahren in Ihrer Region

Christiane Engelhardt mobil 0173 6158525

Unsere Angaben beruhen auf den vom Auftraggeber erteilten Auskünften. Für unrichtige Angaben haften wir nur bei Vorsatz und grober Fahrlässigkeit.



IMMONALITY
Christiane Engelhardt

Impressionen



Abendstimmung



Schrägansicht



IMMONALITY
Christiane Engelhardt



Giebel



Terrasse



IMMONALITY
Christiane Engelhardt



Nebengebäude



Wannenbad EG



Garten



Lichtimpressionen



IMMONALITY
Christiane Engelhardt

Grundriss

Erdgeschoss



Erdgeschoss



IMMONALITY
Christiane Engelhardt

Obergeschoss

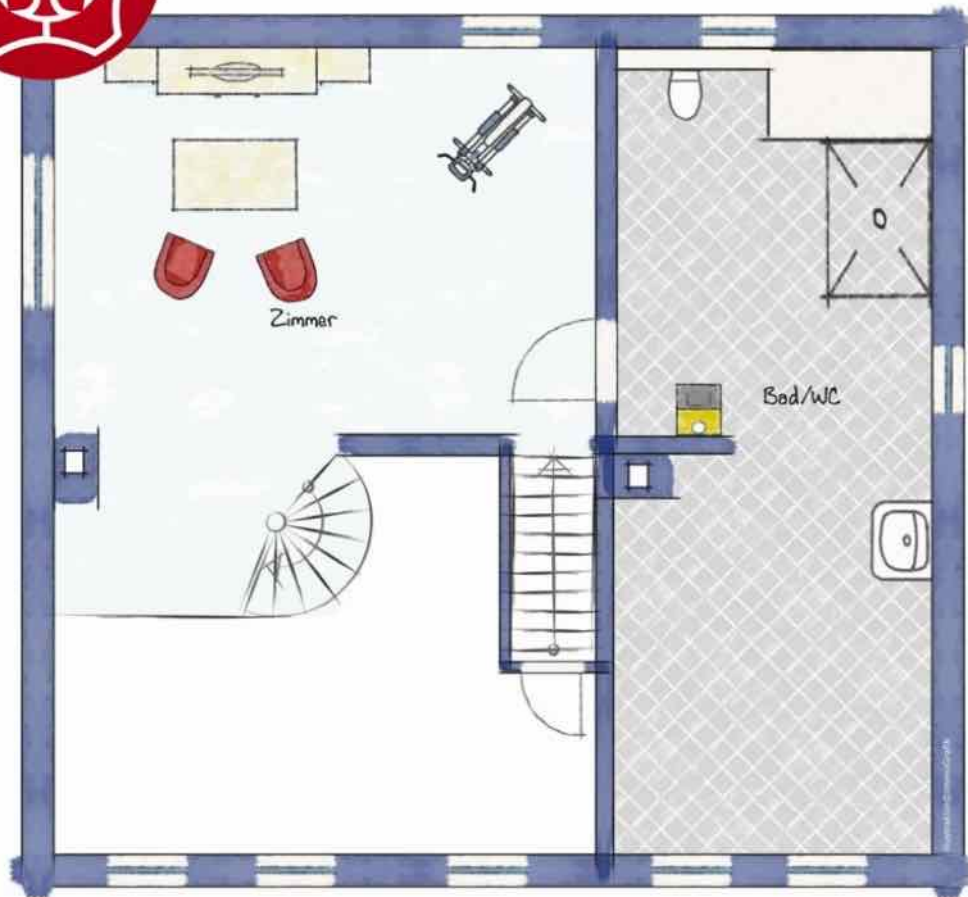


Obergeschoss



IMMONALITY
Christiane Engelhardt

Dachgeschoss



Dach + Spitzboden



IMMONALITY
Christiane Engelhardt

Ihr Ansprechpartner

Frau Christiane Engelhardt
Immobilien Christiane Engelhardt
Küchenthalstr. 31
31139 Hildesheim

Telefon: +49 5121 / 927 65 21

Fax: geschäftlich: +49 5121 / 8756184

Mobil: +49 173 / 615 85 25

E-Mail: ce@immonality.de

Web: www.immonality.com

Rechtshinweis

Da wir Objektangaben nicht selbst ermitteln, übernehmen wir hierfür keine Gewähr. Dieses Exposé ist nur für Sie persönlich bestimmt. Eine Weitergabe an Dritte ist an unsere ausdrückliche Zustimmung gebunden und unterbindet nicht unseren Provisionsanspruch bei Zustandekommen eines Vertrages. Alle Gespräche sind über unser Büro zu führen. Bei Zuwiderhandlung behalten wir uns Schadenersatz bis zur Höhe der Provisionsansprüche ausdrücklich vor. Zwischenverkauf ist nicht ausgeschlossen.

Immonality Christiane Engelhardt • Küchenthalstr. 31 • 31139 Hildesheim
Tel.: +49 5121 / 927 65 21 • Mobil: +49 173 / 615 85 25 • Fax: +49 5121 / 8756184
ce@immonality.de • www.immonality.de