

Auetal

gehobene Ausstattung · beste Lage von Rehren

Property ID: 25216012

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



PURCHASE PRICE: 455.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 142 m² • ROOMS: 6 • LAND AREA: 800 m²

Property ID: 25216012 - 31749 Auetal

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

Property ID: 25216012 - 31749 Auetal

At a glance

Property ID	25216012
Living Space	ca. 142 m²
Roof Type	Hipped roof
Rooms	6
Bedrooms	4
Bathrooms	2
Year of construction	2003
Type of parking	1 x Car port, 2 x Outdoor parking space

Purchase Price	455.000 EUR
Commission	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisation / Refurbishment	2020
Condition of property	Well-maintained
Construction method	Solid
Usable Space	ca. 41 m²
Equipment	Terrace, Guest WC, Fireplace, Garden / shared use, Built-in kitchen

Property ID: 25216012 - 31749 Auetal

Energy Data

Type of heating	Central heating
Energy Source	Gas
Energy certificate valid until	16.05.2035
Power Source	Gas

Energy Certificate	Energy consumption certificate
Final energy consumption	27.50 kWh/m²a
Energy efficiency class	A+
Year of construction according to energy certificate	2003

Property ID: 25216012 - 31749 Auetal

The property



Property ID: 25216012 - 31749 Auetal

The property



Property ID: 25216012 - 31749 Auetal

The property



Property ID: 25216012 - 31749 Auetal

The property



Property ID: 25216012 - 31749 Auetal

The property



Property ID: 25216012 - 31749 Auetal

The property



Property ID: 25216012 - 31749 Auetal

The property



Property ID: 25216012 - 31749 Auetal

The property



Property ID: 25216012 - 31749 Auetal

The property



Property ID: 25216012 - 31749 Auetal

The property



Property ID: 25216012 - 31749 Auetal

The property



Property ID: 25216012 - 31749 Auetal

The property



Property ID: 25216012 - 31749 Auetal

The property



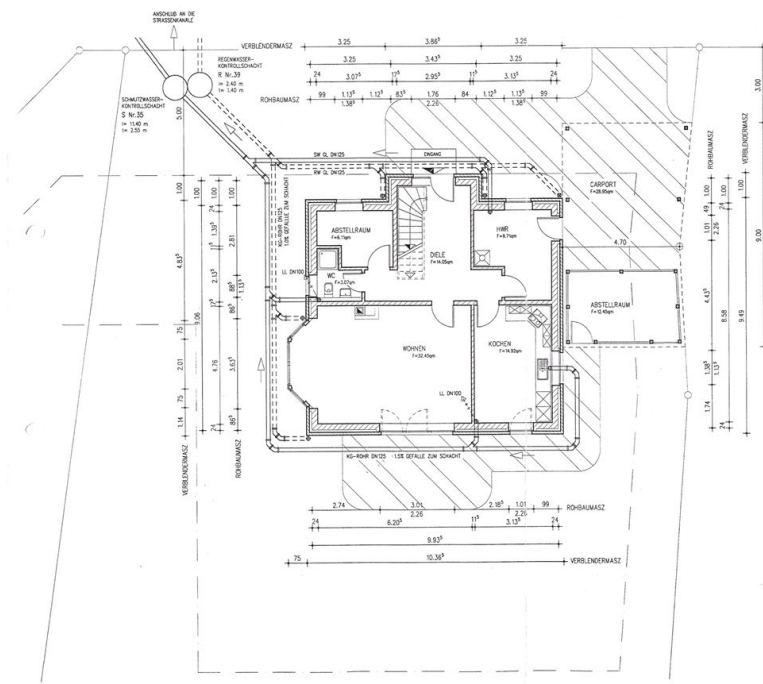
Property ID: 25216012 - 31749 Auetal

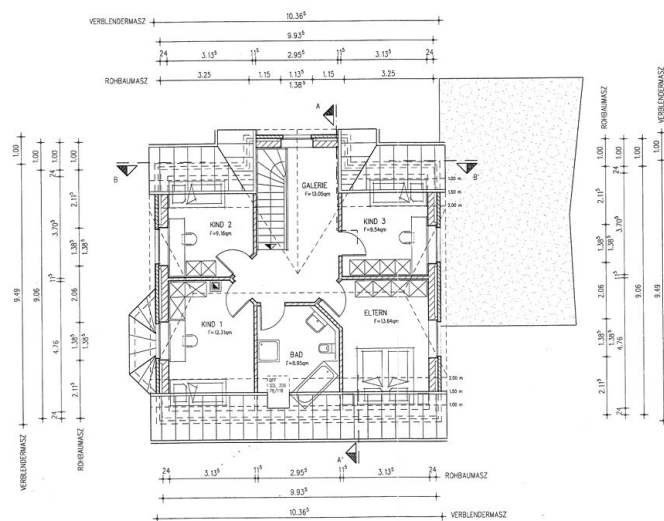
The property



Property ID: 25216012 - 31749 Auetal

Floor plans





Property ID: 25216012 - 31749 Auetal

A first impression

In einer der begehrtesten und ruhigsten Wohnsiedlungen von Rehren im idyllischen Auetal präsentiert sich dieses gepflegte Einfamilienhaus als wahres Juwel für anspruchsvolle Familien oder Paare mit gehobenem Wohnanspruch. Das im Jahr 2003 erbaute Haus überzeugt nicht nur durch seine hochwertige Bauweise und eine Wohnfläche von ca. 142 m², sondern auch durch ein großzügiges Grundstück von ca. 760 m², das viel Raum zur Entfaltung bietet.

Bereits beim Betreten des Anwesens fällt der stilvolle gusseiserne Zaun mit elektrischem Antrieb, Toren und Pforte ins Auge – ein erster Hinweis auf die durchdachte Sicherheitsausstattung des Hauses. Eine moderne Alarmanlage, einbruchssichere Folien an den Fenstern, Pilzkopfverriegelungen sowie eine Sicherheitsschließanlage an Haus- und Nebeneingängen sorgen für ein rundum sicheres Wohngefühl. Isolierverglaste Fenster tragen zusätzlich zur Energieeffizienz und zum Schallschutz bei.

Das Gebäude ist umfassend gedämmt und wird durch eine Gasheizung beheizt. Diese energieeffiziente Kombination sorgt für ein angenehmes Wohnklima bei niedrigen Betriebskosten. Ein Kaminofen, der die Anforderungen der 1. Stufe der Bundes-Immissionsschutzverordnung erfüllt, bietet zusätzliche Wärme und Gemütlichkeit – ganz ohne zusätzliche Filtermaßnahmen und dauerhaft genehmigungsfrei.

Die Außenanlagen lassen keine Wünsche offen: Eine gepflegte Bangkirai-Terrasse mit elektrischer Markise lädt zum Entspannen und Verweilen ein. Der Garten wird durch einen Rasenroboter in Schuss gehalten, der in einem eigens dafür eingerichteten Unterstand sicher untergebracht ist. Ergänzt wird das Angebot durch einen praktischen Carport sowie einen separaten Werkstatt- bzw. Lagerraum.

Auch im Inneren besticht das Haus durch seine durchdachte Raumaufteilung. Ein modernes Gäste-WC mit Dusche bietet Komfort für Besucher oder kann als zusätzliche Duschköglichkeit genutzt werden.

Für alle Eventualitäten ist ebenfalls vorgesorgt: Ein fest installiertes Notstromaggregat garantiert auch bei Stromausfällen die Funktionalität des Hauses.

Die Lage rundet dieses Angebot perfekt ab: Die verkehrsgünstige Anbindung macht sowohl den Weg zur Arbeit als auch Freizeitaktivitäten in der Umgebung unkompliziert. Alle Einrichtungen des täglichen Bedarfs – von Einkaufsmöglichkeiten über Ärzte bis hin

zu Schulen und Kindergärten – befinden sich in unmittelbarer Nähe.

Dieses Einfamilienhaus in Rehren Auetal vereint Sicherheit, Komfort und eine hochwertige Ausstattung in einer ruhigen, gewachsenen Wohnsiedlung – eine seltene Gelegenheit für alle, die stilvolles Wohnen in bester Lage zu schätzen wissen.

Property ID: 25216012 - 31749 Auetal

Details of amenities

- Baujahr 2003
- ca. 142m² Wohnfläche
- ca. 760m² Grundstücksfläche
- ruhige Wohnsiedlung
- Gasheizung
- sehr energieeffizient
- gedämmt
- gusseiserner Zaun mit elektrischem Antrieb, Toren und Pforte
- Alarmanlage
- einbruchssichere Folie an Fenstern
- Pilzkopfverriegelung
- Sicherheitsschließanlage in Hauseingangs- und Nebentüren
- Isolierglas
- Kaminofen (erfüllt Anforderungen der 1. Stufe der BImSchV und kann ohne Filtermaßnahmen unbefristet betrieben werden
- Verklinkerung
- Notstromaggregat
- Rasenroboter mit entsprechender Vorrichtung und Unterstand
- Bangkirai Terrasse
- elektrische Markise
- Werkstatt/Lageraum
- Carport
- Gäste WC mit Dusche
- gute Verkehrsanbindung
- alle Einrichtungen des täglichen Lebens in unmittelbarer Nähe

Property ID: 25216012 - 31749 Auetal

All about the location

Das Haus befindet sich in Rehren (Auetal) in einer ruhigen gehobenen Wohnsiedlung.

Fußläufig erreichbar sind:

Fuß weit erreichbar:

- Penny Markt, Postenbörse
- Ärztezentrum Auetal (Hausärzte, Gynäkologe, Physiotherapeuten, Psychologe)
- Zahnarzt
- Apotheke
- Neuer Kindergarten im Bau
- Grundschule ganztags
- Gemeindeverwaltung
- Fitnesscenter
- Post
- Sparkasse und Volksbank
- Busbahnhof nach Rinteln und Umgebung für die weiterführenden Schulen

Das Auetal erstreckt sich im Schaumburger Land zwischen dem Bückeberg und dem Wesergebirge. Rehren als nächst größerer Ort mit guter Infrastruktur bietet alles für das tägliche Leben. Stadthagen, Bückeburg sowie Bad Nenndorf sind in einigen Autominuten zu erreichen und bieten alles an kulturellen Möglichkeiten. Der Kurort Bad Nenndorf mit seiner Therme oder Bückeburg mit seinem Schloßpark laden zum Erholen und bummeln ein.

Die Autobahnanbindung A2 Hannover Dortmund befindet sich in Rehren wenige Kilometer entfernt, sodaß Hannover in ca. 30 min zu erreichen ist.

Von Stadthagen oder Bückburg ist man mit der Bundesbahn kontinuierlich schnell in allen Großstädten.

Property ID: 25216012 - 31749 Auetal

Other information

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.
Dieser ist gültig bis 16.5.2035.
Endenergieverbrauch beträgt 27.50 kwh/(m²*a).
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2003.
Die Energieeffizienzklasse ist A+.

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: 25216012 - 31749 Auetal

Contact partner

For further information, please contact your contact person:

Hussein Safwan

Lange Straße 4, 31675 Bückeburg

Tel.: +49 5722 - 28 10 377

E-Mail: schaumburg@von-poll.com

To the Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com