

Auetal

## gehobene Ausstattung · beste Lage von Rehren

*CODICE OGGETTO: 25216012*

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



PREZZO D'ACQUISTO: 455.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 142 m<sup>2</sup> • VANI: 6 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 800 m<sup>2</sup>

**CODICE OGGETTO: 25216012 - 31749 Auetal**

- A colpo d'occhio
- La proprietà
- Dati energetici
- Planimetrie
- Una prima impressione
- Dettagli dei servizi
- Tutto sulla posizione
- Ulteriori informazioni
- Partner di contatto

CODICE OGGETTO: 25216012 - 31749 Auetal

## A colpo d'occhio

|                     |                                    |
|---------------------|------------------------------------|
| CODICE OGGETTO      | 25216012                           |
| Superficie netta    | ca. 142 m²                         |
| Tipologia tetto     | a falde spezzate                   |
| Vani                | 6                                  |
| Camere da letto     | 4                                  |
| Bagni               | 2                                  |
| Anno di costruzione | 2003                               |
| Garage/Posto auto   | 1 x Carport, 2 x superficie libera |

|                                    |                                                                                   |
|------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------|
| Prezzo d'acquisto                  | 455.000 EUR                                                                       |
| Casa                               | Casa unifamiliare                                                                 |
| Compenso di mediazione             | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises         |
| Modernizzazione / Riqualificazione | 2020                                                                              |
| Stato dell'immobile                | Curato                                                                            |
| Tipologia costruttiva              | massiccio                                                                         |
| Superficie lorda                   | ca. 41 m²                                                                         |
| Caratteristiche                    | Terrazza, Bagni di servizio, Caminetto, Giardino / uso comune, Cucina componibile |

CODICE OGGETTO: 25216012 - 31749 Auetal

## Dati energetici

|                                         |               |
|-----------------------------------------|---------------|
| Tipologia di riscaldamento              | centralizzato |
| Riscaldamento                           | Gas           |
| CERTIFICAZIONE ENERGETICA VALIDO FINO A | 16.05.2035    |
| Fonte di alimentazione                  | Gas           |

|                                                       |                                     |
|-------------------------------------------------------|-------------------------------------|
| Certificazione energetica                             | Attestato di prestazione energetica |
| Consumo finale di energia                             | 27.50 kWh/m²a                       |
| Classe di efficienza energetica                       | A+                                  |
| Anno di costruzione secondo il certificato energetico | 2003                                |

CODICE OGGETTO: 25216012 - 31749 Auetal

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 25216012 - 31749 Auetal

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 25216012 - 31749 Auetal

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 25216012 - 31749 Auetal

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 25216012 - 31749 Auetal

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 25216012 - 31749 Auetal

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 25216012 - 31749 Auetal

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 25216012 - 31749 Auetal

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 25216012 - 31749 Auetal

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 25216012 - 31749 Auetal

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 25216012 - 31749 Auetal

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 25216012 - 31749 Auetal

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 25216012 - 31749 Auetal

## La proprietà



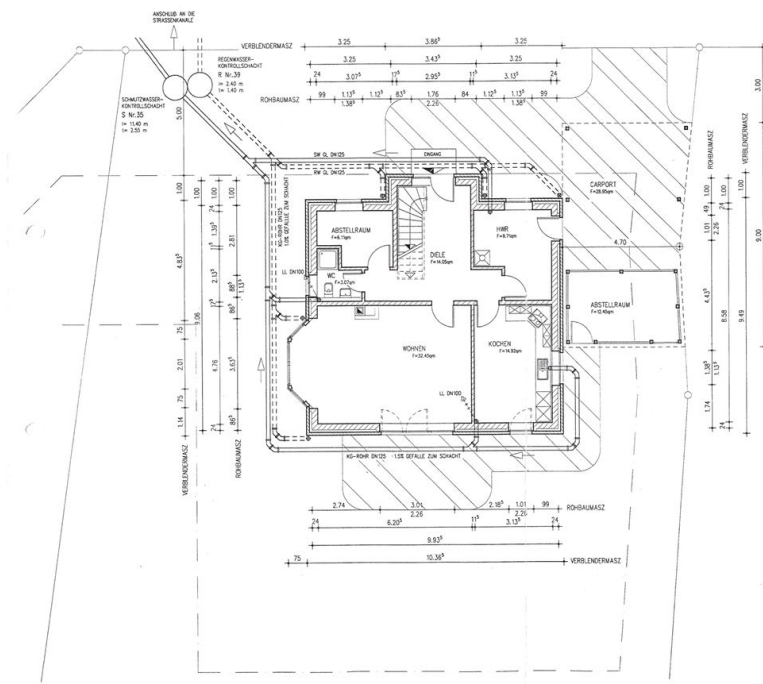
CODICE OGGETTO: 25216012 - 31749 Auetal

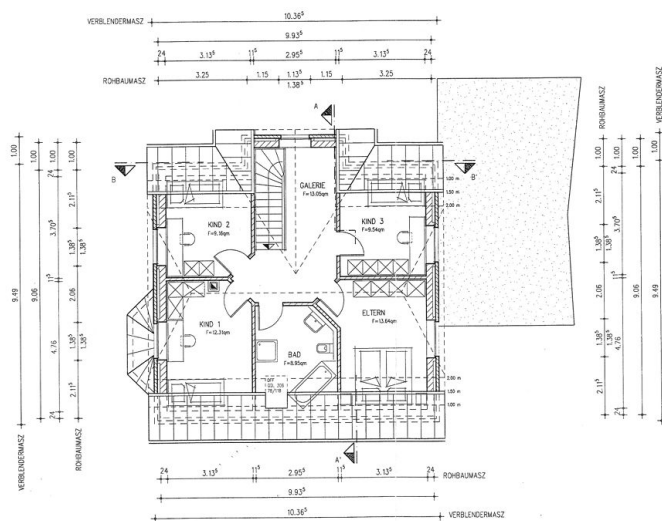
## La proprietà



CODICE OGGETTO: 25216012 - 31749 Auetal

## Planimetrie





Questa pianta non è in scala. I documenti ci sono stati dati dal cliente. Per questo motivo, non possiamo garantire la precisione delle informazioni.

**CODICE OGGETTO: 25216012 - 31749 Auetal**

## Una prima impressione

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 m<sup>2</sup>, sondern auch durch ein großzügiges Grundstück von ca. 760 m<sup>2</sup>, 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.

CODICE OGGETTO: 25216012 - 31749 Auetal

## Dettagli dei servizi

- Baujahr 2003
- ca.142m<sup>2</sup> Wohnfläche
- ca.760m<sup>2</sup> Grundstücksfläche
- ruhige Wohnsiedlung
- Gasheizung
- sehr energieeffizient
- gedämmt
- gusseiserner Zaun mit elektrischem Antrieb, Toren und Pforte
- Alarmanlage
- einbruchsichere 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/Lagerraum
- Carport
- Gäste WC mit Dusche
- gute Verkehrsanbindung
- alle Einrichtungen des täglichen Lebens in unmittelbarer Nähe

**CODICE OGGETTO: 25216012 - 31749 Auetal**

## Tutto sulla posizione

Das Haus befindet sich in Rehren (Auetal) in einer ruhigen gehobenen Wohnsiedlung. Fußläufig erreichbar sind: Fuß weit erreichbar: ·Penny Markt, Postenbörse ·Ärztzentrum 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.

**CODICE OGGETTO: 25216012 - 31749 Auetal**

## Ulteriori informazioni

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.

**CODICE OGGETTO: 25216012 - 31749 Auetal**

## Partner di contatto

Per ulteriori informazioni, si prega di contattare la persona di riferimento:

Hussein Safwan

---

Lange Straße 4, 31675 Bückeburg

Tel.: +49 5722 - 28 10 377

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

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

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