

**Bad Nenndorf / Riepen**

# gepflegtes Zweifamilienhaus in Bad Nenndorf Riepen

**Objektnummer: 25216007**

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



**KAUFPREIS: 335.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 187 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 7 • GRUNDSTÜCK: 1.372 m<sup>2</sup>**

**Objektnummer: 25216007 - 31542 Bad Nenndorf / Riepen**

- **Auf einen Blick**
- **Die Immobilie**
- **Auf einen Blick: Energiedaten**
- **Ein erster Eindruck**
- **Ausstattung und Details**
- **Alles zum Standort**
- **Weitere Informationen**
- **Ansprechpartner**

**Objektnummer: 25216007 - 31542 Bad Nenndorf / Riepen**

## Auf einen Blick

|              |                           |
|--------------|---------------------------|
| Objektnummer | 25216007                  |
| Wohnfläche   | ca. 187 m <sup>2</sup>    |
| Dachform     | Satteldach                |
| Zimmer       | 7                         |
| Schlafzimmer | 4                         |
| Badezimmer   | 3                         |
| Baujahr      | 1973                      |
| Stellplatz   | 2 x Freiplatz, 2 x Garage |

|             |                                                                           |
|-------------|---------------------------------------------------------------------------|
| Kaufpreis   | 335.000 EUR                                                               |
| Haus        | Einfamilienhaus                                                           |
| Provision   | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Bauweise    | Massiv                                                                    |
| Nutzfläche  | ca. 100 m <sup>2</sup>                                                    |
| Ausstattung | Terrasse, Gäste-WC, Kamin, Garten/-mitbenutzung, Einbauküche, Balkon      |

**Objektnummer: 25216007 - 31542 Bad Nenndorf / Riepen**

## **Auf einen Blick: Energiedaten**

|                            |                |                             |               |
|----------------------------|----------------|-----------------------------|---------------|
| Heizungsart                | Zentralheizung | Energieausweis              | VERBRAUCH     |
| Wesentlicher Energieträger | Öl             | Endenergie-verbrauch        | 55.10 kWh/m²a |
| Energieausweis gültig bis  | 17.03.2035     | Energie-Effizienzklasse     | B             |
| Befuerung                  | Öl             | Baujahr laut Energieausweis | 1973          |

Objektnummer: 25216007 - 31542 Bad Nenndorf / Riepen

## Die Immobilie



Objektnummer: 25216007 - 31542 Bad Nenndorf / Riepen

## Die Immobilie



Objektnummer: 25216007 - 31542 Bad Nenndorf / Riepen

## Die Immobilie



Objektnummer: 25216007 - 31542 Bad Nenndorf / Riepen

## Die Immobilie



Objektnummer: 25216007 - 31542 Bad Nenndorf / Riepen

## Die Immobilie



Objektnummer: 25216007 - 31542 Bad Nenndorf / Riepen

## Die Immobilie



Objektnummer: 25216007 - 31542 Bad Nenndorf / Riepen

## Die Immobilie



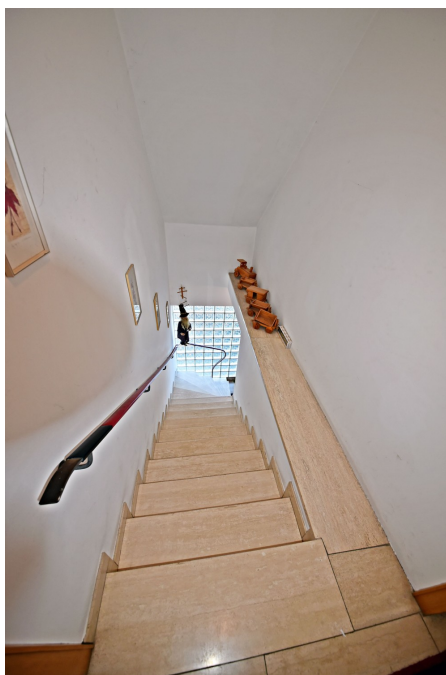
Objektnummer: 25216007 - 31542 Bad Nenndorf / Riepen

## Die Immobilie



Objektnummer: 25216007 - 31542 Bad Nenndorf / Riepen

## Die Immobilie



Objektnummer: 25216007 - 31542 Bad Nenndorf / Riepen

## Die Immobilie



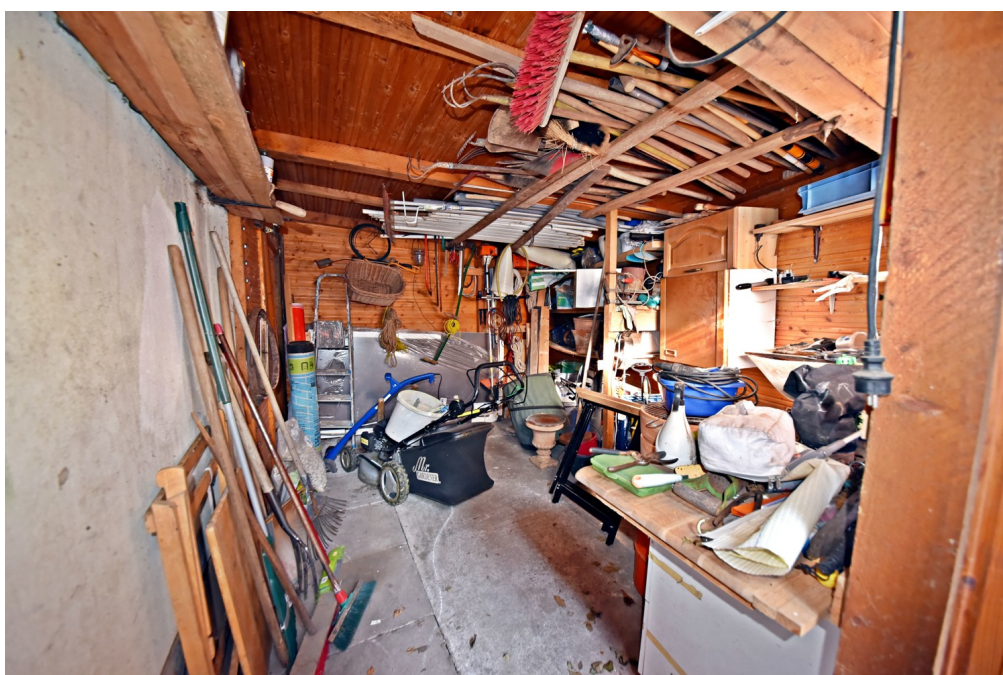
Objektnummer: 25216007 - 31542 Bad Nenndorf / Riepen

## Die Immobilie



Objektnummer: 25216007 - 31542 Bad Nenndorf / Riepen

## Die Immobilie



Objektnummer: 25216007 - 31542 Bad Nenndorf / Riepen

## Die Immobilie



**Objektnummer: 25216007 - 31542 Bad Nenndorf / Riepen**

## Ein erster Eindruck

**Großzügiges Ein- oder Zweifamilienhaus in Riepen bei Bad Nenndorf**

Diese charmante Immobilie in der ruhigen und naturnahen Umgebung von Riepen bei Bad Nenndorf bietet auf ca. 187 m<sup>2</sup> Wohnfläche vielfältige Nutzungsmöglichkeiten. Das 1973 erbaute Haus eignet sich sowohl als großzügiges Einfamilienhaus für eine große Familie als auch als Zweifamilienhaus, was Ihnen zusätzliche Flexibilität und Potenzial für individuelle Anpassungen bietet.

Das großzügige Grundstück von ca. 1.372 m<sup>2</sup> rundet das Angebot perfekt ab. Es bietet nicht nur viel Platz für Erholung und Freizeitgestaltung, sondern auch die Möglichkeit, einen wunderschönen Garten nach eigenen Vorstellungen zu gestalten. Die Terrasse lädt zu entspannten Stunden im Freien ein, während der Geräteschuppen zusätzlichen Stauraum bietet.

Das Haus ist vollunterkellert und bietet hiermit zusätzliche Fläche für Hobbys, Lagerräume oder eine mögliche Nutzung als Fitnessbereich. Der Kellerbereich ermöglicht zudem eine praktische Nutzung als Werkstatt oder für andere individuelle Projekte.

Für eine angenehme Wohlfühlatmosphäre sorgt die moderne Ölheizung aus dem Jahr 2006, die eine zuverlässige Wärmeversorgung gewährleistet. Der Kaminofen im Wohnzimmer sorgt an kalten Tagen für behagliche Wärme und schafft ein gemütliches Ambiente. Rollos an den Fenstern bieten zusätzlichen Komfort und Schutz vor zu viel Sonneneinstrahlung sowie für Ihre Privatsphäre.

Eine Gasleitung bis in den Keller ist gelegt, sodass eine Umstellung auf eine Gasheizung leicht umzusetzen ist.

Für Ihr Auto steht eine Doppelgarage zur Verfügung, die ausreichend Platz für zwei Fahrzeuge sowie Stauraum für weiteres Zubehör bietet.

Die Immobilie bietet Ihnen durch ihre attraktive Lage in der Umgebung von Bad Nenndorf eine hervorragende Anbindung an alle wichtigen Infrastrukturangebote, ohne auf die Ruhe und Idylle eines ländlichen Umfelds verzichten zu müssen.

**Objektnummer: 25216007 - 31542 Bad Nenndorf / Riepen**

## Ausstattung und Details

- ca. 187m<sup>2</sup> Wohnfläche
- Baujahr 1973
- Gasleitung bis in den Keller liegt vor
- Nutzung als Ein- Zweifamilienhaus möglich
- großes Grundstück ca. 1.372m<sup>2</sup>
- Ölheizung von 2006
- Rollos
- Doppelgarage
- Geräteschuppen
- Kaminofen
- großes Grundstück
- vollunterkellert
- Terrasse
- Gäste WC

**Objektnummer: 25216007 - 31542 Bad Nenndorf / Riepen**

## Alles zum Standort

Riepen ist ein idyllischer Stadtteil der Kurstadt Bad Nenndorf und liegt eingebettet in eine wunderschöne Naturlandschaft. Die Region zeichnet sich durch ihre ruhige und ländliche Atmosphäre aus, bietet jedoch gleichzeitig eine ausgezeichnete Anbindung an alle wichtigen Einrichtungen und Infrastrukturangebote. Wer den Alltag in einer grünen Umgebung genießen möchte, ist hier genau richtig.

Die Umgebung von Riepen ist geprägt von malerischen Feldern und Wäldern, was nicht nur eine hohe Lebensqualität garantiert, sondern auch zahlreiche Freizeitmöglichkeiten wie Wanderungen und Fahrradtouren im Grünen bietet. Für Familien bietet die Region eine entspannte und sichere Umgebung zum Aufwachsen.

Bad Nenndorf, das nur wenige Minuten entfernt liegt, ist bekannt für seine traditionsreiche Kur- und Erholungsangebote und bietet eine Vielzahl an Geschäften, Restaurants und kulturellen Einrichtungen. Schulen, Kindergärten sowie medizinische Versorgungseinrichtungen sind ebenfalls schnell erreichbar und machen die Lage sowohl für Familien als auch für Senioren besonders attraktiv.

Verkehrstechnisch ist Riepen bestens angebunden: Über die nahegelegene Bundesstraße B65 erreichen Sie die Städte Hannover und Minden in nur ca. 30 Minuten. Die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr sorgt dafür, dass Sie auch ohne eigenes Auto flexibel unterwegs sein können. Zudem ist die Autobahn A2 in wenigen Autominuten erreichbar, was eine schnelle Verbindung zu den großen Städten der Region ermöglicht.

Die Lage in Riepen bei Bad Nenndorf vereint somit das Beste aus beiden Welten: Sie genießen die Ruhe und Schönheit der Natur, profitieren aber gleichzeitig von der guten Erreichbarkeit urbaner Annehmlichkeiten und einer hervorragenden Verkehrsanbindung.

**Objektnummer: 25216007 - 31542 Bad Nenndorf / Riepen**

## Weitere Informationen

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 17.3.2035.

Endenergieverbrauch beträgt 55.10 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1973.

Die Energieeffizienzklasse ist B.

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.

**Objektnummer: 25216007 - 31542 Bad Nenndorf / Riepen**

## **Ansprechpartner**

**Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:**

**Hussein Safwan**

---

**Lange Straße 4, 31675 Bückeburg**

**Tel.: +49 5722 - 28 10 377**

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

*Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH*

---

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