**Auetal / Rolfshagen**

# Modernes Fachwerkhaus mit hochwertiger Ausstattung und großem Grundstück

***Objektnummer: 25216016***

**KAUFPREIS:** 595.000 EUR • **WOHNFLÄCHE:** ca. 198 $m^2$ • **ZIMMER:** 8 • **GRUNDSTÜCK:** 2.650 $m^2$

**Objektnummer: 25216016 - 31749 Auetal / Rolfshagen**


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

**Objektnummer: 25216016 - 31749 Auetal / Rolfshagen**

# Auf einen Blick

| | |
|---|---|
| Objektnummer | 25216016 |
| Wohnfläche | ca. 198 m² |
| Dachform | Walmdach |
| Zimmer | 8 |
| Badezimmer | 2 |
| Baujahr | 2011 |
| Stellplatz | 2 x Carport, 2 x Freiplatz, 1 x Garage |

| | |
|---|---|
| Kaufpreis | 595.000 EUR |
| Haus | Einfamilienhaus |
| Provision | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Bauweise | Massiv |
| Nutzfläche | ca. 110 m² |
| Ausstattung | Terrasse, Gäste-WC, Kamin, Garten/-mitbenutzung |

**Objektnummer: 25216016 - 31749 Auetal / Rolfshagen**

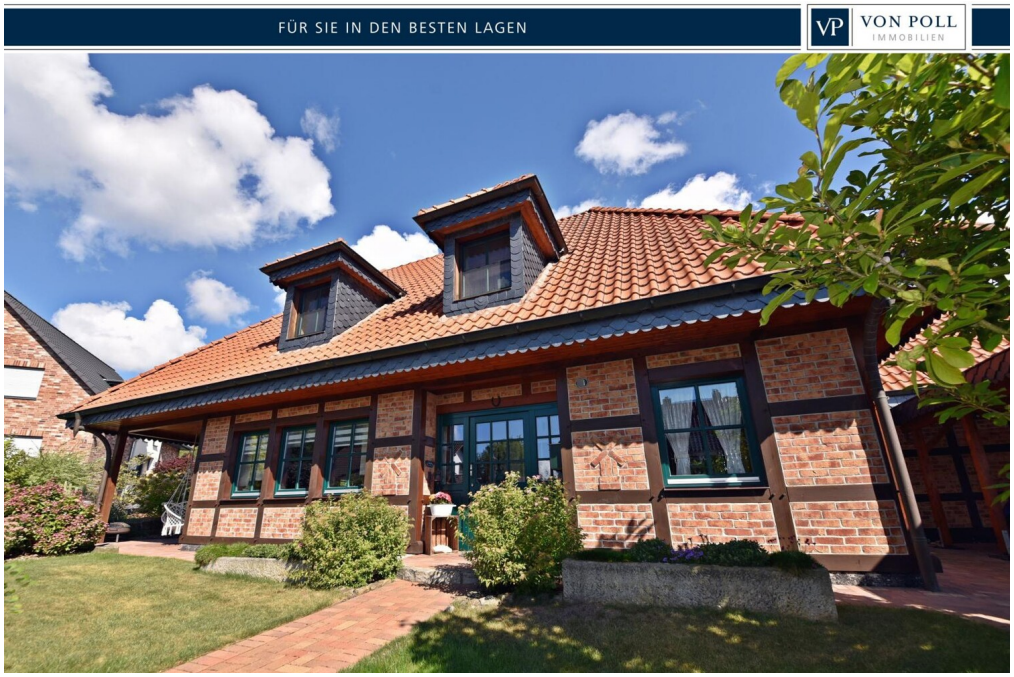
# Auf einen Blick: Energiedaten

| | |
|---|---|
| Heizungsart | Ofenheizung |
| Wesentlicher Energieträger | Flüssiggas |
| Energieausweis gültig bis | 27.07.2035 |

| | |
|---|---|
| Energieausweis | VERBRAUCH |
| Endenergie-verbrauch | 59.66 kWh/m²a |
| Energie-Effizienzklasse | B |
| Baujahr laut Energieausweis | 2011 |

**Objektnummer: 25216016 - 31749 Auetal / Rolfshagen**

# Die Immobilie



**Objektnummer: 25216016 - 31749 Auetal / Rolfshagen**

# Die Immobilie

**Objektnummer: 25216016 - 31749 Auetal / Rolfshagen**

# Die Immobilie

**Objektnummer: 25216016 - 31749 Auetal / Rolfshagen**

# Die Immobilie

**Objektnummer: 25216016 - 31749 Auetal / Rolfshagen**

# Die Immobilie

**Objektnummer: 25216016 - 31749 Auetal / Rolfshagen**

# Die Immobilie

**Objektnummer: 25216016 - 31749 Auetal / Rolfshagen**

# Die Immobilie

**Objektnummer: 25216016 - 31749 Auetal / Rolfshagen**

# Die Immobilie

**Objektnummer: 25216016 - 31749 Auetal / Rolfshagen**

# Die Immobilie

**Objektnummer: 25216016 - 31749 Auetal / Rolfshagen**

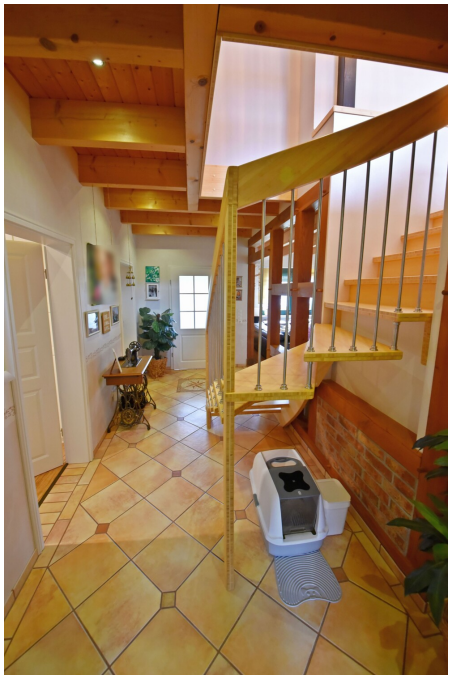
# Die Immobilie

**Objektnummer: 25216016 - 31749 Auetal / Rolfshagen**

# Die Immobilie

**Objektnummer: 25216016 - 31749 Auetal / Rolfshagen**

# Die Immobilie



**Objektnummer: 25216016 - 31749 Auetal / Rolfshagen**

# Die Immobilie

**Objektnummer: 25216016 - 31749 Auetal / Rolfshagen**

# Die Immobilie

**Objektnummer: 25216016 - 31749 Auetal / Rolfshagen**

# Die Immobilie

**Objektnummer: 25216016 - 31749 Auetal / Rolfshagen**

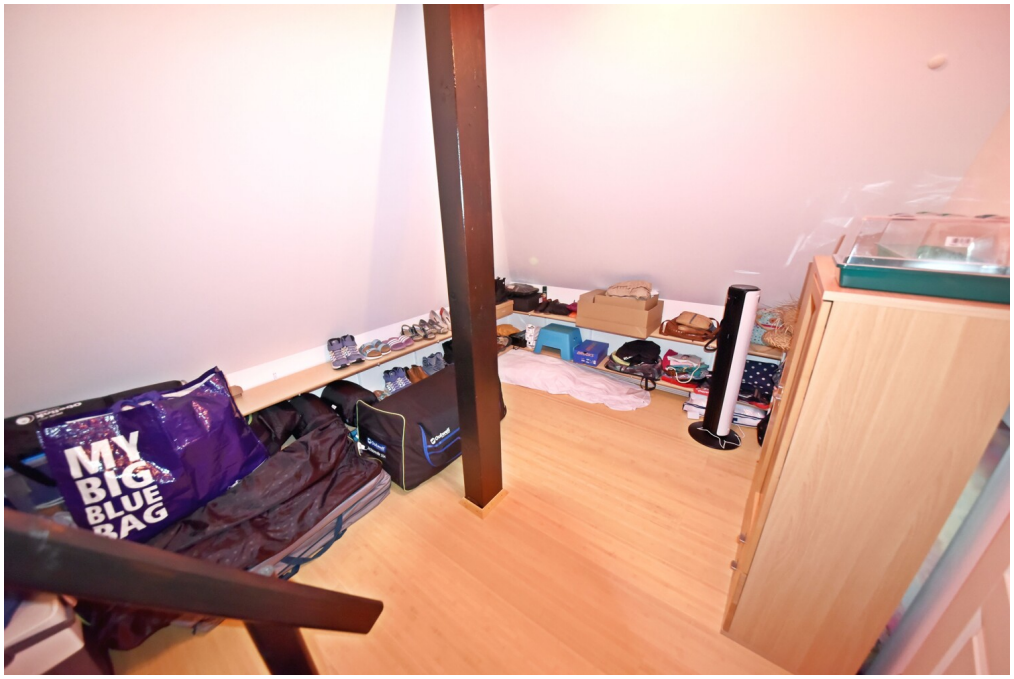
# Die Immobilie

**Objektnummer: 25216016 - 31749 Auetal / Rolfshagen**

# Die Immobilie

**Objektnummer: 25216016 - 31749 Auetal / Rolfshagen**

# Die Immobilie



**Objektnummer: 25216016 - 31749 Auetal / Rolfshagen**

# Die Immobilie

**Objektnummer: 25216016 - 31749 Auetal / Rolfshagen**

# Die Immobilie

**Objektnummer: 25216016 - 31749 Auetal / Rolfshagen**

# Die Immobilie

**Objektnummer: 25216016 - 31749 Auetal / Rolfshagen**

# Die Immobilie

**Objektnummer: 25216016 - 31749 Auetal / Rolfshagen**

# Die Immobilie

**Objektnummer: 25216016 - 31749 Auetal / Rolfshagen**

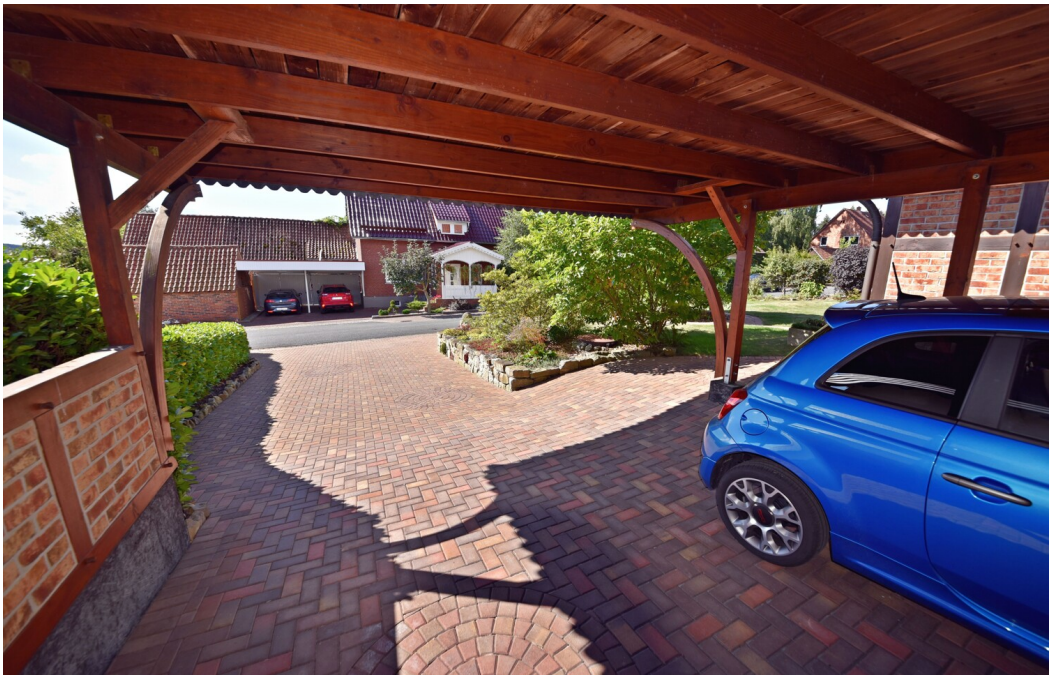
# Die Immobilie

**Objektnummer: 25216016 - 31749 Auetal / Rolfshagen**

# Die Immobilie

**Objektnummer: 25216016 - 31749 Auetal / Rolfshagen**

# Die Immobilie

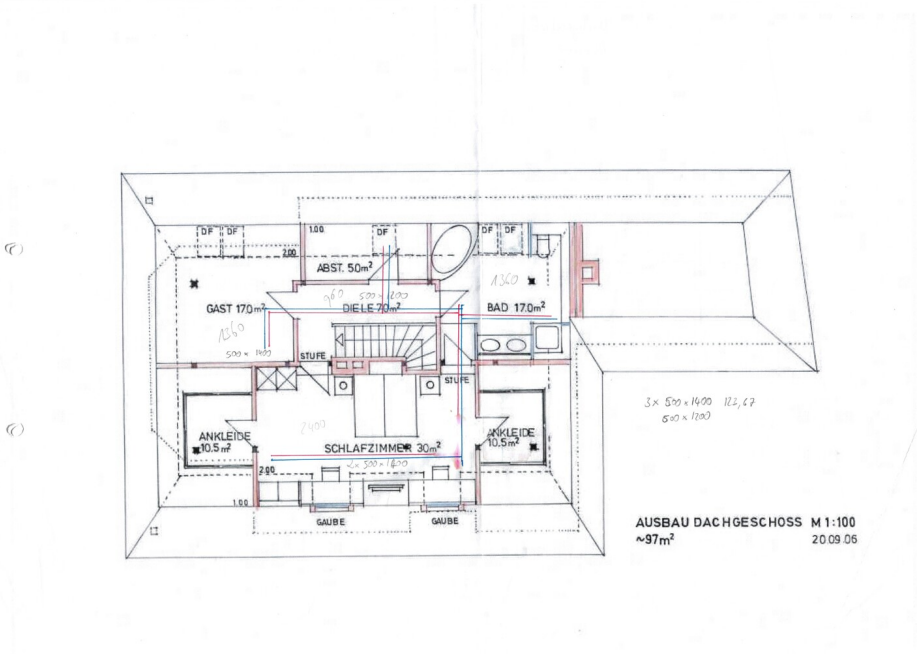


**Objektnummer: 25216016 - 31749 Auetal / Rolfshagen**

# Die Immobilie

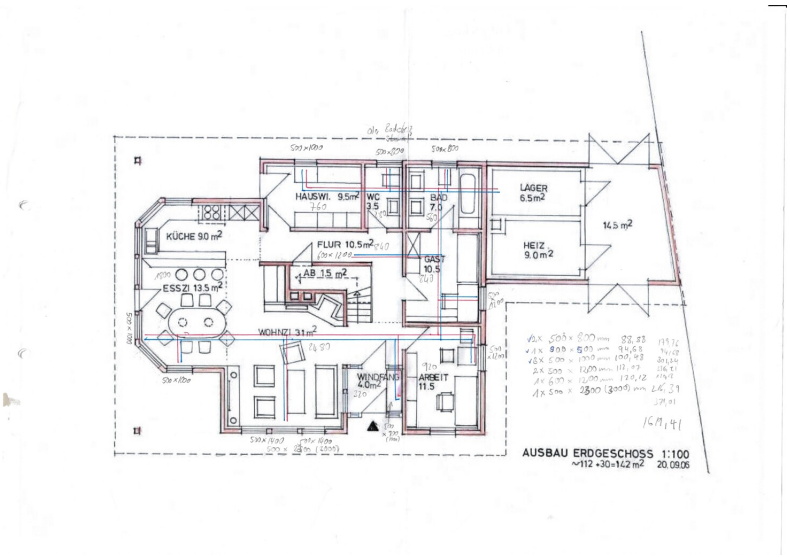
**Objektnummer: 25216016 - 31749 Auetal / Rolfshagen**

# Die Immobilie



**Objektnummer: 25216016 - 31749 Auetal / Rolfshagen**

# Grundrisse




Dieser Grundriss ist nicht maßstabsgetreu. Die Unterlagen wurden uns vom Auftraggeber zur Verfügung gestellt. Aus diesem Grund können wir nicht für die Richtigkeit der Angaben garantieren.

**Objektnummer: 25216016 - 31749 Auetal / Rolfshagen**

# Ein erster Eindruck

Die Außenanlagen sind ebenso durchdacht wie liebevoll gestaltet: Eine großzügige Terrasse mit wasserdichtem Sonnensegel auf massiven Robinienstämmen lädt zum Verweilen ein. Der Hofbereich ist mit Betonpflaster versehen, ein Carport aus Douglasienständern mit geklinkerten Gefachen sowie eine Garage bieten großzügigen Platz für Fahrzeuge. Die Einfriedung erfolgt durch eine gepflegte Die Außenanlagen sind ebenso durchdacht wie liebevoll gestaltet: Eine großzügige Terrasse mit wasserdichtem Sonnensegel auf massiven Robinienstämmen lädt zum Verweilen ein. Der Hofbereich ist mit Betonpflaster versehen, ein Carport aus Douglasienständern mit geklinkerten Gefachen sowie eine Garage bieten großzügigen Platz für Fahrzeuge. Die Einfriedung erfolgt durch eine gepflegte Kirschlorbeerhecke und einen Maschendrahtzaun mit Büschen, zur Straße hin sorgt eine Sandstein-Trockenmauer für repräsentative Akzente, die sich auch an der Terrasse mit integriertem Wasserlauf wiederfinden. Dachüberstände, Gauben und der Carport sind aufwendig mit Schiefer verkleidet.

Dieses Fachwerkhaus vereint Tradition und Moderne auf höchstem Niveau und bietet sowohl Familien als auch Individualisten ein stilvolles Zuhause. Mit seiner großzügigen Grundstücksfläche, den vielfältigen Ausstattungsdetails und den Vorzügen eines modernen Fachwerkhauses entsteht hier ein einzigartiges Wohnambiente, das Behaglichkeit, Funktionalität und Charakter harmonisch verbindet.

Hinweis: Eine 3D Tour ist vorhanden. Diese kann gerne nach Kontaktaufnahme zur Verfügung gestellt werden.

**Objektnummer: 25216016 - 31749 Auetal / Rolfshagen**

# Ausstattung und Details

· echtes Fachwerkhaus
· 2011 neu aufgebaut
· Ca. 2.700 m² Grundstücksfläche
· Ca. 198 m² Wohnfläche
· Energieeffizienz B laut Energieausweis
· Dämmung
· Großes pflegeleichtes Grundstück
· Außendusche
· Kirschlorbeerhecke und Maschendrahtzaun mit Büschen
· Offener Wohn- und Essbereich
· Grundofen
· Smart Home
· Bambusparkett
· Tigerbambus-Vollholzparkett auf Anhydritestrich
· Flüssiggasheizung
· Carport
· Terrasse
· Hochwertige Häcker Küche
· Offener Wohn- und Essbereich
· Energieeffizienz B
· Begehbare Dusche
· Hauswirtschaftsraum
· Separater Geräte- und Abstellraum

**Objektnummer: 25216016 - 31749 Auetal / Rolfshagen**

# Alles zum Standort

Das Haus befindet sich im Auetal in einer ruhigen gehobenen Wohnsiedlung.

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.
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.

**Objektnummer: 25216016 - 31749 Auetal / Rolfshagen**

# Weitere Informationen

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.
Dieser ist gültig bis 27.7.2035.
Endenergieverbrauch beträgt 59.66 kwh/(m²*a).
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Flüssiggas.
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2011.
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: 25216016 - 31749 Auetal / Rolfshagen**

# 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

*Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH*

www.von-poll.com