

Aerzen / Grießem - Grießem

Wo Geschichte lebt - historischer Charakter trifft moderne Wohnqualität

Objektnummer: 26241030



www.von-poll.com

KAUFPREIS: 730.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 228,89 m² • ZIMMER: 7 • GRUNDSTÜCK: 1.813 m²

Objektnummer: 26241030 - 31855 Aerzen / Grießem - Grießem

- **Auf einen Blick**
- **Die Immobilie**
- **Auf einen Blick: Energiedaten**
- **Grundrisse**
- **Ein erster Eindruck**
- **Ausstattung und Details**
- **Alles zum Standort**
- **Sonstige Angaben**
- **Ansprechpartner**

Objektnummer: 26241030 - 31855 Aerzen / Grießem - Grießem

Auf einen Blick

Objektnummer	26241030
Wohnfläche	ca. 228,89 m²
Dachform	Satteldach
Zimmer	7
Schlafzimmer	4
Badezimmer	2
Baujahr	1820
Stellplatz	2 x Carport, 4 x Freiplatz

Kaufpreis	730.000 EUR
Haustyp	Einfamilienhaus
Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisierung / Sanierung	2016
Zustand der Immobilie	saniert
Bauweise	Massiv
Nutzfläche	ca. 272 m²
Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Sauna, Kamin, Garten/-mitbenutzung, Einbauküche

Objektnummer: 26241030 - 31855 Aerzen / Grießem - Grießem

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Fußbodenheizung	Energieausweis	Bedarfsausweis
Wesentlicher Energieträger	Strom	Endenergiebedarf	20.20 kWh/m²a
Energieausweis gültig bis	08.07.2036	Energie-Effizienzklasse	A+
Befuerung	Erdwärme	Baujahr laut Energieausweis	2014

Objektnummer: 26241030 - 31855 Aerzen / Grießem - Grießem

Die Immobilie



Objektnummer: 26241030 - 31855 Aerzen / Grießem - Grießem

Die Immobilie



Objektnummer: 26241030 - 31855 Aerzen / Grießem - Grießem

Die Immobilie



Objektnummer: 26241030 - 31855 Aerzen / Grießem - Grießem

Die Immobilie



Objektnummer: 26241030 - 31855 Aerzen / Grießem - Grießem

Die Immobilie



Objektnummer: 26241030 - 31855 Aerzen / Grießem - Grießem

Die Immobilie



Objektnummer: 26241030 - 31855 Aerzen / Grießem - Grießem

Die Immobilie



Objektnummer: 26241030 - 31855 Aerzen / Grießem - Grießem

Die Immobilie



Objektnummer: 26241030 - 31855 Aerzen / Grießem - Grießem

Die Immobilie



Objektnummer: 26241030 - 31855 Aerzen / Grießem - Grießem

Die Immobilie



Objektnummer: 26241030 - 31855 Aerzen / Grießem - Grießem

Die Immobilie



Objektnummer: 26241030 - 31855 Aerzen / Grießem - Grießem

Die Immobilie



Objektnummer: 26241030 - 31855 Aerzen / Grießem - Grießem

Die Immobilie



Objektnummer: 26241030 - 31855 Aerzen / Grießem - Grießem

Die Immobilie



Objektnummer: 26241030 - 31855 Aerzen / Grießem - Grießem

Die Immobilie



Objektnummer: 26241030 - 31855 Aerzen / Grießem - Grießem

Die Immobilie



Objektnummer: 26241030 - 31855 Aerzen / Grießem - Grießem

Die Immobilie



Objektnummer: 26241030 - 31855 Aerzen / Grießem - Grießem

Die Immobilie



Objektnummer: 26241030 - 31855 Aerzen / Grießem - Grießem

Die Immobilie



Objektnummer: 26241030 - 31855 Aerzen / Grießem - Grießem

Die Immobilie



Objektnummer: 26241030 - 31855 Aerzen / Grießem - Grießem

Die Immobilie



Objektnummer: 26241030 - 31855 Aerzen / Grießem - Grießem

Die Immobilie



Objektnummer: 26241030 - 31855 Aerzen / Grießem - Grießem

Die Immobilie



Objektnummer: 26241030 - 31855 Aerzen / Grießem - Grießem

Die Immobilie



Objektnummer: 26241030 - 31855 Aerzen / Grießem - Grießem

Die Immobilie



Objektnummer: 26241030 - 31855 Aerzen / Grießem - Grießem

Die Immobilie



Objektnummer: 26241030 - 31855 Aerzen / Grießem - Grießem

Die Immobilie



Objektnummer: 26241030 - 31855 Aerzen / Grießem - Grießem

Die Immobilie



Objektnummer: 26241030 - 31855 Aerzen / Grießem - Grießem

Die Immobilie



Objektnummer: 26241030 - 31855 Aerzen / Grießem - Grießem

Die Immobilie



Objektnummer: 26241030 - 31855 Aerzen / Grießem - Grießem

Die Immobilie



Objektnummer: 26241030 - 31855 Aerzen / Grießem - Grießem

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: 26241030 - 31855 Aerzen / Grießem - Grießem

Ein erster Eindruck

Dieses außergewöhnliche, liebevoll sanierte Fachwerkanwesen verbindet auf einzigartige Weise über 200 Jahre Geschichte mit modernstem Wohnkomfort und hochwertiger Ausstattung. Ein Haus, das nicht nur Wohnraum bietet, sondern Charakter, Atmosphäre und ein ganz besonderes Lebensgefühl vermittelt.

Ursprünglich um 1820 als klassisches Vierständer-Dielenhaus erbaut, wurde die Immobilie im Jahr 2016 umfassend und mit großer Sorgfalt kernsaniert. Dabei stand der Anspruch im Vordergrund, die historische Substanz weitestgehend zu erhalten und gleichzeitig ein zeitgemäßes, energieeffizientes und stilvolles Zuhause zu schaffen. Traditionelle Baumaterialien der Region wurden bewusst integriert und harmonisch mit moderner Technik kombiniert, sodass Vergangenheit und Gegenwart in beeindruckender Weise miteinander verschmelzen.

Schon beim Betreten des Anwesens wird der besondere Charakter spürbar. Die traditionelle Fachwerkfassade, das rote Satteldach und die idyllische, grüne Umgebung direkt am Bachlauf verleihen dem Objekt eine seltene Ruhe und Authentizität. Auf dem ca. 1.813 m² großen Grundstück eröffnet sich ein weitläufiger Außenbereich, der zum Verweilen, Genießen und Entspannen einlädt.

Mit einer Wohnfläche von ca. 228,89 m² und insgesamt 7 Zimmern bietet das Haus großzügige Entfaltungsmöglichkeiten für Familien, Paare oder Menschen mit dem Wunsch nach Wohnen und Arbeiten unter einem Dach. Großzügig gestaltete Räume, offene Blickachsen und liebevolle Details prägen das Wohngefühl. Einige Fenster wurden bewusst vergrößert, um mehr Licht ins Innere zu holen und die Räume noch freundlicher und offener wirken zu lassen. So öffnet sich heute eine beeindruckende Fensterfront, wo früher das Dielentor seinen Platz hatte und verbindet Innen- und Außenraum auf besondere Weise.

Das Herzstück des Hauses bildet der eindrucksvoll zentral integrierte Treppenofen, welcher den Essbereich von der Diele trennt. Er sorgt nicht nur für wohlige Wärme, sondern verfügt zusätzlich über eine integrierte Pizza- und Backfunktion – ein Ort, der Gemütlichkeit und Genuss miteinander verbindet. Ergänzt wird dies durch eine offene Galerie mit sichtbarer Holzkonstruktion, die dem Wohnbereich eine luftige, architektonisch reizvolle Atmosphäre verleiht. Der großzügige Wohnbereich mit hochwertigen, großformatigen Bodenfliesen, unterstreicht das moderne Raumgefühl. Wo das einstige Dielentor war, wurde die Fensterfläche aufgenommen. Hier gestaltet sich harmonisch der Essbereich und kann durch eine moderne, elektrische Senkrechmarkise verschattet werden.

Die offen gestaltete Küche überzeugt mit hochwertiger Ausstattung, viel Arbeitsfläche und einer zentralen Spülinsel, die zum gemeinsamen Kochen und Verweilen einlädt. Auch hier wurde der Raum mit viel Liebe zum Detail gestaltet und verbindet Funktionalität mit stilvollen Akzenten.

Ein besonderes Augenmerk lag bei der Sanierung auf einem gesunden Wohnklima. Der diffusionsoffene Wandaufbau mit Holzfaserdämmung und Lehmputz sorgt ganzjährig für ein angenehmes Raumklima. In Kombination mit der Fußbodenheizung entsteht ein behagliches Wohngefühl in allen Bereichen des Hauses. Beheizt wird das Objekt über eine effiziente Erdwärmepumpe die Nachhaltigkeit und Komfort vereint.

Die Warmwasseraufbereitung erfolgt über das integrierte Heizsystem mit einem ca. 180 Liter Speicher. Ergänzend sorgt eine Photovoltaikanlage mit ca. 9,2 kWp für eine umweltbewusste Energiegewinnung.

Auch der Außenbereich überzeugt auf ganzer Linie. Die sonnige Süd-West-Terrasse mit moderner Pergolamarkise bietet ideale Bedingungen für entspannte Stunden im Freien. Der Blick in den gepflegten Garten mit Rasenflächen und Ziersträuchern unterstreicht das naturnahe Wohngefühl. Das großzügige Grundstück vermittelt dabei ein hohes Maß an Privatsphäre und Individualität.

Ergänzt wird das Anwesen durch vielseitig nutzbare Nebengebäude. Eine großzügige Scheune mit ca. 130 m² Nutzfläche sowie zusätzlicher Galerieebene bietet zahlreiche Nutzungsmöglichkeiten und verfügt über einen direkten Zugang zum Garten. Der ausbaufähige Dachboden eröffnet zusätzliches Potenzial für Wohn- oder Nutzfläche und beeindruckt mit offenen Holzbalken und viel Raum zur individuellen Gestaltung. Ein massives Doppelcarport mit Stellplätzen für zwei Fahrzeuge sowie ein zusätzlicher Wagen- und Holzschuppen runden das Angebot praktisch ab.

Dieses Anwesen ist ein seltenes Beispiel für die gelungene Verbindung aus historischer Bausubstanz und modernem Wohnkomfort. Mit viel Liebe zum Detail, hochwertiger Sanierung und einem einzigartigen Gesamtkonzept bietet es ein Zuhause, das sowohl emotional als auch funktional überzeugt.

Ein Ort für Menschen, die das Besondere suchen – ruhig gelegen, geschichtsträchtig, modern und voller Möglichkeiten.

Wir weisen ausdrücklich darauf hin, daß die Eigentümer*innen keine persönlichen Anfragen möchten und somit bitten wir, die Privatsphäre zu akzeptieren.

Bitte haben Sie ferner Verständnis, dass wir vor einer eventuellen Besichtigung die objektbezogene, pauschale Finanzierungsbestätigung Ihrer Bank erhalten möchten.

Objektnummer: 26241030 - 31855 Aerzen / Grießem - Grießem

Ausstattung und Details

- Historisches Fachwerkanwesen mit besonderem Charme und hochwertiger Sanierung
- Großzügige Scheune mit ca. 130 m² Nutzfläche sowie zusätzlicher Galerieebene
- Ausbaufähiger Dachboden mit zusätzlichem Potenzial zur Schaffung weiterer Wohn- oder Nutzfläche
- Eindrucksvoller, zentral integrierter Holzofen mit angeschlossenem Pizza- und Backofen als Herzstück des Hauses
- Umfassende Kernsanierung im Jahr 2016
- Angenehme Wand- und Fußbodenheizung für höchsten Wohnkomfort
- Effiziente Erdwärmetechnik mit moderner Wärmepumpenanlage (Thermia Diplomat Optimum G3)
- Warmwasseraufbereitung in Kombination mit der Heizungsanlage und ca. 180 Liter Wasserspeicher
- Nachhaltiger, diffusionsoffener Wandaufbau mit Holzfaserdämmung und Lehmputz für ein gesundes Wohnklima
- Photovoltaikanlage mit ca. 9,2 kWp Leistung zur umweltbewussten Energiegewinnung
- Sonnige Süd-West-Terrasse mit Pergolamarkise (feststehende Aluminiumkonstruktion und elektrisch ausfahrbarem Markisentuch) im modernen Design
- Zusätzliche Senkrechtmakise u.a. im Essbereich als komfortabler Sicht- und Sonnenschutz
- Kunststofffenster Dreifachverglasung
- Weitläufiges Grundstück in idyllischer Lage direkt am Bachlauf
- Großzügiges Doppelcarport mit Stellfläche für zwei PKWs
- Praktischer Holz- und Lagerschuppen
- Scheune mit großer Durchfahrt und direktem Zugang zum Garten
- Zusätzlicher Wagenschuppen mit vielseitigen Nutzungsmöglichkeiten
- Sauna im Obergeschoss

Objektnummer: 26241030 - 31855 Aerzen / Grießem - Grießem

Alles zum Standort

Die Immobilie befindet sich im beliebten Aerzener Ortsteil Grießem und vereint naturnahes Wohnen mit einer hervorragenden Verkehrsanbindung. Umgeben von weitläufigen Wiesen, Feldern und der reizvollen Landschaft des Weserberglands genießen Sie hier ein hohes Maß an Lebensqualität in ländlicher Umgebung.

Besonders hervorzuheben ist die direkte Lage an der Bundesstraße B1, die eine schnelle und unkomplizierte Anbindung an die umliegenden Städte und Gemeinden ermöglicht. Die Zentren von Aerzen, Hameln und Bad Pyrmont sind in wenigen Fahrminuten erreichbar und machen den Standort insbesondere für Berufspendler attraktiv.

Das nahegelegene Aerzen bietet eine gute Infrastruktur mit Einkaufsmöglichkeiten, Ärzten, Apotheken, Kindergärten sowie Schulen. Die historische Rattenfängerstadt Hameln überzeugt darüber hinaus mit einem umfangreichen Angebot an Einzelhandel, Gastronomie, Kultur- und Freizeitmöglichkeiten. Auch Bad Pyrmont mit seinem renommierten Kur- und Gesundheitsangebot befindet sich nur wenige Fahrminuten entfernt.

Die naturnahe Umgebung lädt zu ausgedehnten Spaziergängen, Fahrradtouren und vielfältigen Freizeitaktivitäten ein. Gleichzeitig profitieren Familien von einem gewachsenen Dorfleben, einer angenehmen Nachbarschaft sowie einem guten Bildungs- und Betreuungsangebot in der Region.

Die gelungene Kombination aus ländlicher Idylle, guter Infrastruktur und direkter Verkehrsanbindung macht Grießem zu einem attraktiven Wohnstandort im Weserbergland und eine hohe Lebensqualität aus. Hier genießen Sie die Vorzüge eines entspannten Wohnumfeldes mit viel Privatsphäre und einer angenehmen Nachbarschaft.

Objektnummer: 26241030 - 31855 Aerzen / Grießem - Grießem

Sonstige Angaben

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: 26241030 - 31855 Aerzen / Grießem - Grießem

Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Stephan Krüger & Nicole Krüger

Baustraße 58 / Am Posthof, 31785 Hameln

Tel.: +49 5151 - 94 29 001

E-Mail: hameln@von-poll.com

Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com