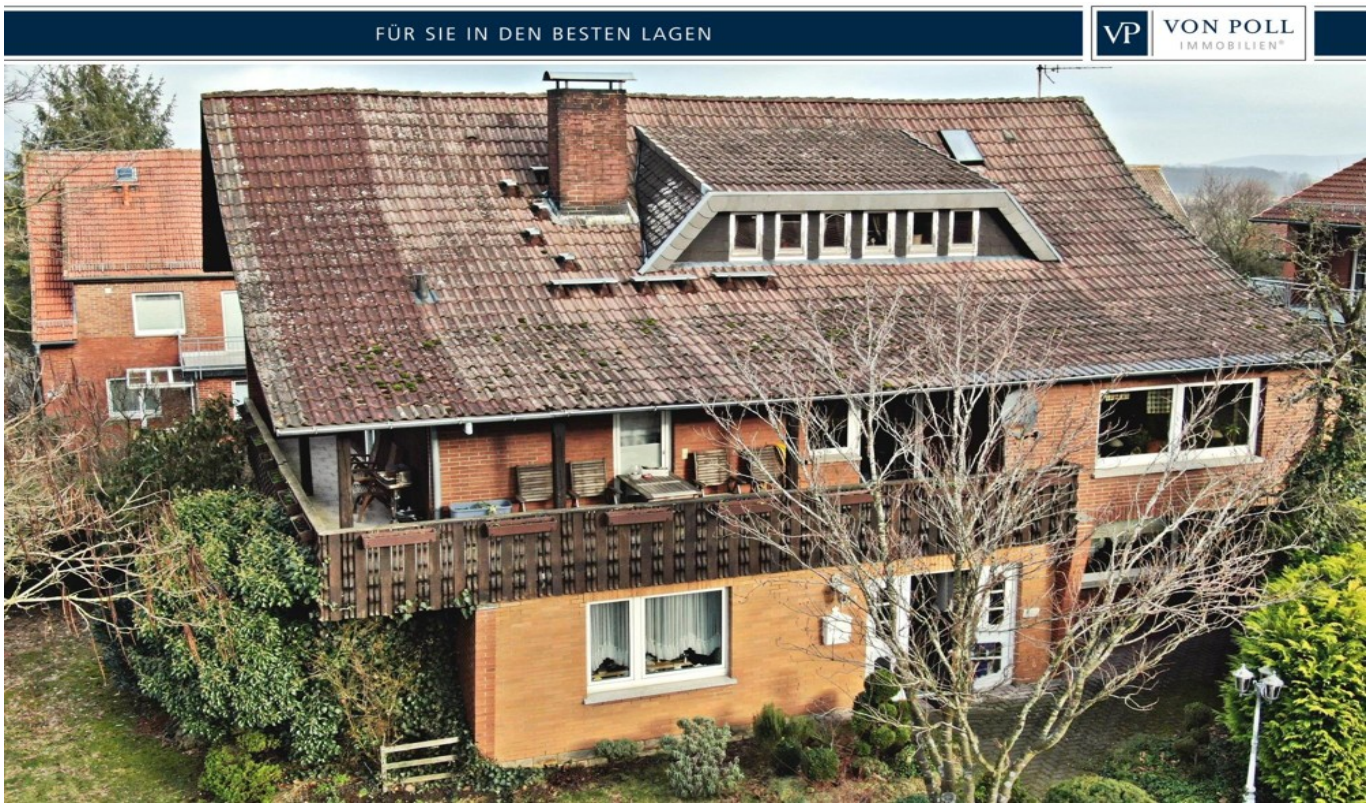
**Auetal**

# Ein-/Zweifamilienhaus in ländlicher Lage nahe A2

***Objektnummer: 24216003***




**KAUFPREIS: 285.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 246 m² • ZIMMER: 8 • GRUNDSTÜCK: 722 m²**

**Objektnummer: 24216003 - 31749 Auetal**


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

**Objektnummer: 24216003 - 31749 Auetal**

# Auf einen Blick

| | |
|---|---|
| Objektnummer | 24216003 |
| Wohnfläche | ca. 246 m² |
| Dachform | Satteldach |
| Bezugsfrei ab | nach Vereinbarung |
| Zimmer | 8 |
| Schlafzimmer | 4 |
| Badezimmer | 3 |
| Baujahr | 1904 |
| Stellplatz | 1 x Carport, 2 x Garage |

| | |
|---|---|
| Kaufpreis | 285.000 EUR |
| Haustyp | Einfamilienhaus |
| Provision | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Modernisierung / Sanierung | 2017 |
| Zustand der Immobilie | gepflegt |
| Bauweise | Massiv |
| Nutzfläche | ca. 50 m² |
| Ausstattung | Terrasse, Gäste-WC, Kamin, Einbauküche, Balkon |

**Objektnummer: 24216003 - 31749 Auetal**

# Auf einen Blick: Energiedaten

| | | | |
|---|---|---|---|
| Heizungsart | Zentralheizung | Energieausweis | Verbrauchsausweis |
| Wesentlicher Energieträger | OEL | Endenergie-verbrauch | 74.90 kWh/m²a |
| Energieausweis gültig bis | 20.02.2034 | Energie-Effizienzklasse | C |
| Befeuerung | Öl | | |

**Objektnummer: 24216003 - 31749 Auetal**

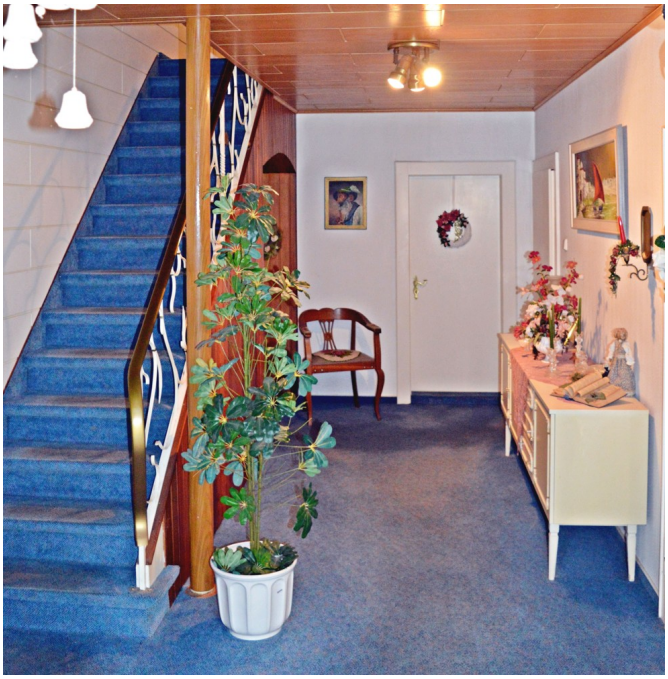
# Die Immobilie

**Objektnummer: 24216003 - 31749 Auetal**

# Die Immobilie

**Objektnummer: 24216003 - 31749 Auetal**

# Die Immobilie



**Objektnummer: 24216003 - 31749 Auetal**

# Die Immobilie

**Objektnummer: 24216003 - 31749 Auetal**

# Die Immobilie

**Objektnummer: 24216003 - 31749 Auetal**

# Die Immobilie

**Objektnummer: 24216003 - 31749 Auetal**

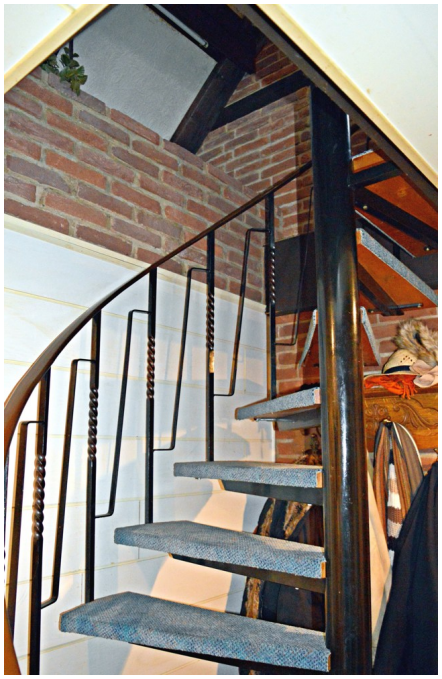
# Die Immobilie

**Objektnummer: 24216003 - 31749 Auetal**

# Die Immobilie

**Objektnummer: 24216003 - 31749 Auetal**

# Die Immobilie



**Objektnummer: 24216003 - 31749 Auetal**

# Die Immobilie

**Objektnummer: 24216003 - 31749 Auetal**

# Die Immobilie

**Objektnummer: 24216003 - 31749 Auetal**

# Ein erster Eindruck

Ein- / Zweifamilienhaus in Antendorf. Diese Immobilie bietet Ihnen e Komfort, rustikalen Charme und Raum für Ihre individuellen Bedürfnisse. Mit einer großzügigen Wohnfläche von ca. 246m² auf einem Grundstück von 722m², ist dieses Haus perfekt für anspruchsvolle Familien oder als Mehrgenerationenresidenz geeignet. Die Immobilie befindet sich in einer begehrten Lage nahe der Autobahn A2, was eine erstklassige Anbindung und eine schnelle Erreichbarkeit gewährleistet. Mit ausreichend Platz für 1-2 Familien bietet dieses Haus vielfältige Möglichkeiten der Nutzung. Es verfügt über 3 Bäder und ein Gäste-WC, wobei das Schlafzimmer mit einem ensuite Badezimmer und einer begehbaren Ankleide punktet. Der Wohn- und Essbereich ist großzügig gestaltet und verleiht dem Haus ein modernes Flair. Die hochwertige Küche, verblendet mit handgekeilter Eiche, ist nicht nur ein optisches Highlight, sondern bietet auch alle Annehmlichkeiten für Hobbyköche. Genießen Sie entspannte Momente auf dem großzügigen Balkon, der sich über die Süd- und Westseite erstreckt und einen herrlichen Blick auf die Umgebung bietet. Der Garten verfügt über eine Terrasse. Ein Anbau aus den 70er Jahren erweitert das Raumangebot der Immobilie und bietet zusätzlichen Wohnraum für diverse Zwecke. Im Jahr 1990 wurde eine umfassende Kernsanierung durchgeführt, die Elektrik, Wasser und das Dach umfasste, um eine solide Bausubstanz zu gewährleisten. Im Jahr 2017 wurden neue Balkontüren sowie Kunststofffenster mit Doppelverglasung verbaut, die nicht nur für eine verbesserte Energieeffizienz sorgen, sondern auch für ein angenehmes Wohnklima. Ein besonderes Highlight dieser Immobilie ist der zum Atelierzimmer ausgebaute Dachboden mit offenem Kamin, Balkon zur Südseite und einer Bar. Dieser Raum bietet eine einzigartige Atmosphäre und vielfältige Nutzungsmöglichkeiten. Eine Garage befindet sich im Haus, eine weitere Garage mit Abstellräumen befindet sich in gesonderter Lage auf dem Grundstück. Diese Immobilie in Antendorf vereint Komfort und Funktionalität .

**Objektnummer: 24216003 - 31749 Auetal**

# Ausstattung und Details

·ländliche Lage
·unmittelbare Nähe zur Autobahn A2
·offener Wohn- und Essbereich
·vielseitige Nutzungsmöglichkeiten
·großer Balkon über die gesamte Süd- und Westseite
·Schlafzimmer mit begehbarer Ankleide und Badezimmer ensuite
·1990 kernsaniert
·2017 neue Fenster und Balkontüren

**Objektnummer: 24216003 - 31749 Auetal**

# Alles zum Standort

Antendorf liegt eingebettet in die malerische Landschaft des Auetals, in Niedersachsen. Die Immobilie profitiert von einer ruhigen und dennoch gut angebundenen Lage, die eine schnelle Erreichbarkeit der umliegenden Städte und der Autobahn A2 gewährleistet. Die Umgebung von Antendorf bietet zahlreiche Möglichkeiten für Natur- und Outdoor-Aktivitäten. Erkunden Sie die nahegelegenen Wanderwege, Fahrradrouten oder genießen Sie erholsame Spaziergänge in den umliegenden Wäldern. Die reizvolle Landschaft des Auetals lädt dazu ein, die Natur in vollen Zügen zu erleben.

**Objektnummer: 24216003 - 31749 Auetal**

# Sonstige Angaben

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 20.2.2034. Endenergieverbrauch beträgt 74.90 kwh/(m²*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1904. Die Energieeffizienzklasse ist C. 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: 24216003 - 31749 Auetal**

# Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Hussein Safwan

Lange Straße 4  Schaumburg
E-Mail: schaumburg@von-poll.com

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

www.von-poll.com