

**Auetal**

# gehobene Ausstattung · beste Lage von Rehren

**Objektnummer: 25216012**

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



**KAUFPREIS: 395.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 142 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 6 • GRUNDSTÜCK: 800 m<sup>2</sup>**

**Objektnummer: 25216012 - 31749 Auetal**

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

**Objektnummer: 25216012 - 31749 Auetal**

## Auf einen Blick

|              |                            |
|--------------|----------------------------|
| Objektnummer | 25216012                   |
| Wohnfläche   | ca. 142 m <sup>2</sup>     |
| Dachform     | Krüppelwalmdach            |
| Zimmer       | 6                          |
| Schlafzimmer | 4                          |
| Badezimmer   | 2                          |
| Baujahr      | 2003                       |
| Stellplatz   | 1 x Carport, 2 x Freiplatz |

|                            |                                                                           |
|----------------------------|---------------------------------------------------------------------------|
| Kaufpreis                  | 395.000 EUR                                                               |
| Haustyp                    | Einfamilienhaus                                                           |
| Provision                  | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Modernisierung / Sanierung | 2020                                                                      |
| Zustand der Immobilie      | gepflegt                                                                  |
| Bauweise                   | Massiv                                                                    |
| Nutzfläche                 | ca. 41 m <sup>2</sup>                                                     |
| Ausstattung                | Terrasse, Gäste-WC, Kamin, Garten/-mitbenutzung, Einbauküche              |

**Objektnummer: 25216012 - 31749 Auetal**

## Auf einen Blick: Energiedaten

| Heizungsart                | Zentralheizung | Energieausweis              | Verbrauchsausweis |
|----------------------------|----------------|-----------------------------|-------------------|
| Wesentlicher Energieträger | Gas            | Endenergie-verbrauch        | 27.50 kWh/m²a     |
| Energieausweis gültig bis  | 16.05.2035     | Energie-Effizienzklasse     | A+                |
| Befuerung                  | Gas            | Baujahr laut Energieausweis | 2003              |

Objektnummer: 25216012 - 31749 Auetal

## Die Immobilie



Objektnummer: 25216012 - 31749 Auetal

## Die Immobilie



Objektnummer: 25216012 - 31749 Auetal

## Die Immobilie



Objektnummer: 25216012 - 31749 Auetal

## Die Immobilie



Objektnummer: 25216012 - 31749 Auetal

## Die Immobilie



Objektnummer: 25216012 - 31749 Auetal

## Die Immobilie



Objektnummer: 25216012 - 31749 Auetal

## Die Immobilie



Objektnummer: 25216012 - 31749 Auetal

## Die Immobilie



Objektnummer: 25216012 - 31749 Auetal

## Die Immobilie



Objektnummer: 25216012 - 31749 Auetal

## Die Immobilie



Objektnummer: 25216012 - 31749 Auetal

## Die Immobilie



Objektnummer: 25216012 - 31749 Auetal

## Die Immobilie



Objektnummer: 25216012 - 31749 Auetal

## Die Immobilie



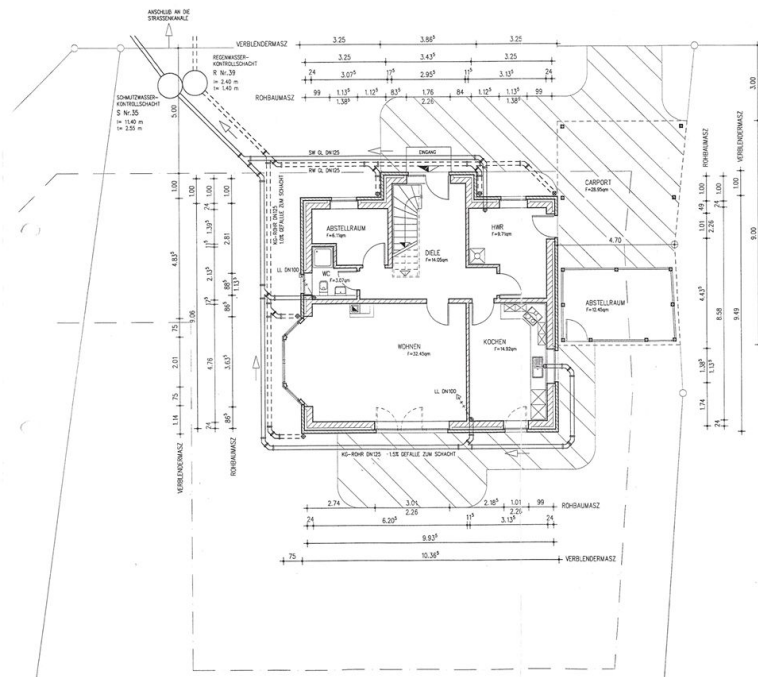
Objektnummer: 25216012 - 31749 Auetal

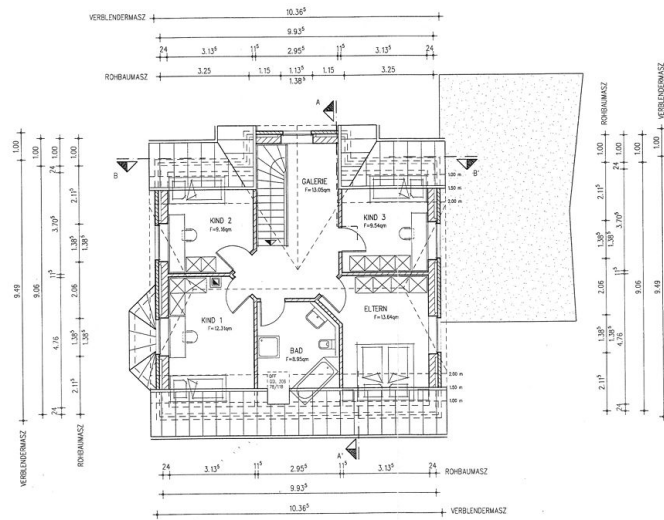
## Die Immobilie



Objektnummer: 25216012 - 31749 Auetal

## 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: 25216012 - 31749 Auetal**

## Ein erster Eindruck

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, einbruchsichere 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 Duschmöglichkeit 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.**

**Objektnummer: 25216012 - 31749 Auetal**

## **Ausstattung und Details**

- 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

**Objektnummer: 25216012 - 31749 Auetal**

## Alles zum Standort

Das Haus befindet sich in Rehren (Auetal) in einer ruhigen gehobenen Wohnsiedlung.

Fußläufig erreichbar sind:

Fuß weit erreichbar:

- Penny Markt, Postenbörse
- Ärztezentrum 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, so daß Hannover in ca. 30 min zu erreichen ist.

Von Stadthagen oder Bückburg ist man mit der Bundesbahn kontinuierlich schnell in allen Großstädten.

**Objektnummer: 25216012 - 31749 Auetal**

## Sonstige Angaben

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 16.5.2035.

Endenergieverbrauch beträgt 27.50 kwh/(m<sup>2</sup>\*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.

**Objektnummer: 25216012 - 31749 Auetal**

## **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)**