

Aerzen / Grießem - Grießem

## Wo Geschichte lebt - historischer Charakter trifft moderne Wohnqualität

Número de propiedad: 26241030



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

**PRECIO DE COMPRA: 730.000 EUR • SUPERFICIE HABITABLE: ca. 228,89 m<sup>2</sup> • HABITACIONES: 7 •  
SUPERFICIE DEL TERRENO: 1.813 m<sup>2</sup>**

**Número de propiedad: 26241030 - 31855 Aerzen / Grießem - Grießem**

- **De un vistazo**
- **La propiedad**
- **Datos energéticos**
- **Planos de planta**
- **Una primera impresión**
- **Detalles de los servicios**
- **Todo sobre la ubicación**
- **Otros datos**
- **Contacto con el socio**

Número de propiedad: 26241030 - 31855 Aerzen / Grießem - Grießem

## De un vistazo

|                      |                                                          |
|----------------------|----------------------------------------------------------|
| Número de propiedad  | 26241030                                                 |
| Superficie habitable | ca. 228,89 m²                                            |
| Tipo de techo        | Techo a dos aguas                                        |
| Habitaciones         | 7                                                        |
| Dormitorios          | 4                                                        |
| Baños                | 2                                                        |
| Año de construcción  | 1820                                                     |
| Tipo de aparcamiento | 2 x Puerto de coches, 4 x Plaza de aparcamiento exterior |

|                                |                                                                                        |
|--------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------|
| Precio de compra               | 730.000 EUR                                                                            |
| Casa                           | Casa unifamiliar                                                                       |
| Comisión                       | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises              |
| Modernización / Rehabilitación | 2016                                                                                   |
| Estado de la propiedad         | Estructura                                                                             |
| Método de construcción         | Sólido                                                                                 |
| Espacio utilizable             | ca. 272 m²                                                                             |
| Características                | Terraza, WC para invitados, Sauna, Chimenea, Jardín / uso compartido, Cocina empotrada |

Número de propiedad: 26241030 - 31855 Aerzen / Grießem - Grießem

## Datos energéticos

|                                     |                                |
|-------------------------------------|--------------------------------|
| Tipo de calefacción                 | Calefacción por suelo radiante |
| Fuente de energía                   | Electricidad                   |
| Certificado energético válido hasta | 08.07.2036                     |
| Fuente de energía                   | Geotérmico                     |

|                                                     |                        |
|-----------------------------------------------------|------------------------|
| Certificado energético                              | Certificado energético |
| Demanda de energía final                            | 20.20 kWh/m²a          |
| Clase de eficiencia energética                      | A+                     |
| Año de construcción según el certificado energético | 2014                   |



Número de propiedad: 26241030 - 31855 Aerzen / Grießem - Grießem

## La propiedad





Número de propiedad: 26241030 - 31855 Aerzen / Grießem - Grießem

## La propiedad





Número de propiedad: 26241030 - 31855 Aerzen / Grießem - Grießem

## La propiedad





Número de propiedad: 26241030 - 31855 Aerzen / Griessem - Griessem

## La propiedad



Número de propiedad: 26241030 - 31855 Aerzen / Grießem - Grießem

## La propiedad





Número de propiedad: 26241030 - 31855 Aerzen / Grießem - Grießem

## La propiedad



Número de propiedad: 26241030 - 31855 Aerzen / Grießem - Grießem

## La propiedad





Número de propiedad: 26241030 - 31855 Aerzen / Grießem - Grießem

## La propiedad





Número de propiedad: 26241030 - 31855 Aerzen / Grießem - Grießem

## La propiedad



Número de propiedad: 26241030 - 31855 Aerzen / Grießem - Grießem

## La propiedad





Número de propiedad: 26241030 - 31855 Aerzen / Grießem - Grießem

## La propiedad



Número de propiedad: 26241030 - 31855 Aerzen / Grießem - Grießem

## La propiedad





Número de propiedad: 26241030 - 31855 Aerzen / Grießem - Grießem

## La propiedad



Número de propiedad: 26241030 - 31855 Aerzen / Grießem - Grießem

## La propiedad





Número de propiedad: 26241030 - 31855 Aerzen / Grießem - Grießem

## La propiedad



Número de propiedad: 26241030 - 31855 Aerzen / Griesem - Griesem

## La propiedad





Número de propiedad: 26241030 - 31855 Aerzen / Griesem - Griesem

## La propiedad



Número de propiedad: 26241030 - 31855 Aerzen / Griefsem - Griefsem

## La propiedad





Número de propiedad: 26241030 - 31855 Aerzen / Griesem - Griesem

## La propiedad



Número de propiedad: 26241030 - 31855 Aerzen / Grießem - Grießem

## La propiedad





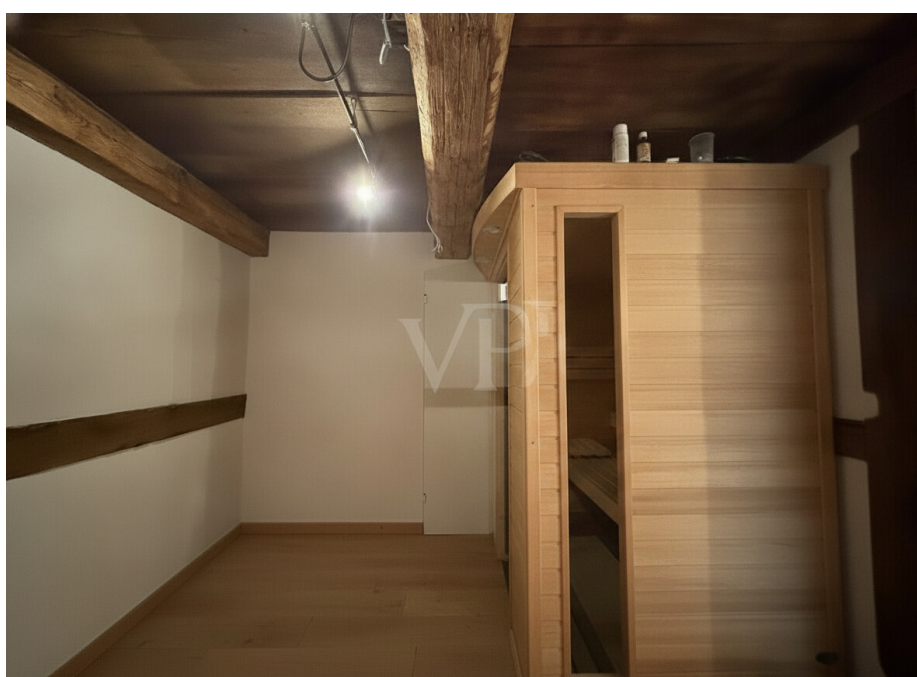
Número de propiedad: 26241030 - 31855 Aerzen / Grießem - Grießem

## La propiedad



Número de propiedad: 26241030 - 31855 Aerzen / Griesem - Griesem

## La propiedad





Número de propiedad: 26241030 - 31855 Aerzen / Grießem - Grießem

## La propiedad



Número de propiedad: 26241030 - 31855 Aerzen / Grießem - Grießem

## La propiedad





Número de propiedad: 26241030 - 31855 Aerzen / Grießem - Grießem

## La propiedad



Número de propiedad: 26241030 - 31855 Aerzen / Grießem - Grießem

## La propiedad





Número de propiedad: 26241030 - 31855 Aerzen / Grießem - Grießem

## La propiedad





**Número de propiedad: 26241030 - 31855 Aerzen / Grießem - Grießem**

## La propiedad





Número de propiedad: 26241030 - 31855 Aerzen / Grießem - Grießem

## La propiedad





Número de propiedad: 26241030 - 31855 Aerzen / Grießem - Grießem

## La propiedad





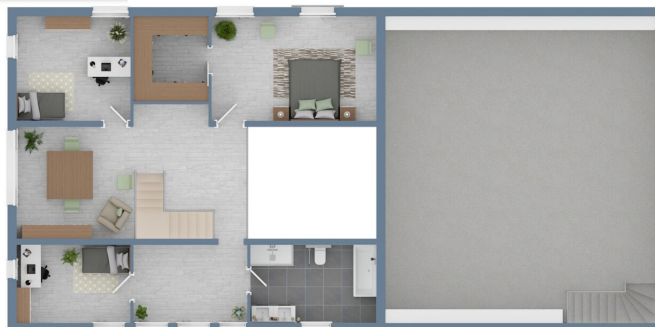
**Número de propiedad: 26241030 - 31855 Aerzen / Grießem - Grießem**

## La propiedad



Número de propiedad: 26241030 - 31855 Aerzen / Grießem - Grießem

## Planos de planta



Este plano no está a escala. Los documentos nos fueron entregados por el cliente. Por esta razón, no podemos garantizar la exactitud de la información.



**Número de propiedad: 26241030 - 31855 Aerzen / Griefsem - Griefsem**

## Una primera impresión

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 m<sup>2</sup> großen Grundstück eröffnet sich ein weitläufiger Außenbereich, der zum Verweilen, Genießen und Entspannen einlädt.

Mit einer Wohnfläche von ca. 228,89 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> 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.



**Número de propiedad: 26241030 - 31855 Aerzen / Grießem - Grießem**

## Detalles de los servicios

- Historisches Fachwerkanwesen mit besonderem Charme und hochwertiger Sanierung
- Großzügige Scheune mit ca. 130 m<sup>2</sup> 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

**Número de propiedad: 26241030 - 31855 Aerzen / Griefsem - Griefsem**

## Todo sobre la ubicación

Die Immobilie befindet sich im beliebten Aerzener Ortsteil Griefsem 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 Griefsem 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.



**Número de propiedad: 26241030 - 31855 Aerzen / Grießem - Grießem**

## Otros datos

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.

**Número de propiedad: 26241030 - 31855 Aerzen / Grießem - Grießem**

## Contacto con el socio

Para más información, diríjase a su persona de contacto:

**Stephan Krüger & Nicole Krüger**

---

**Baustraße 58 / Am Posthof, 31785 Hameln**

**Tel.: +49 5151 - 94 29 001**

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

*Al aviso legal de von Poll Immobilien GmbH*

---

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