

Lauenau

# Zentrale Wohn- und Gewerbeimmobilie mit vielseitigem Nutzungspotenzial

CODE DU BIEN: 25216018



PRIX D'ACHAT: 995.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 330 m<sup>2</sup> • PIÈCES: 11 • SUPERFICIE DU TERRAIN: 905 m<sup>2</sup>

**CODE DU BIEN: 25216018 - 31867 Lauenau**

- **En un coup d'œil**
- **La propriété**
- **Informations énergétiques**
- **Une première impression**
- **Détails des commodités**
- **Tout sur l'emplacement**
- **Plus d'informations**
- **Contact**

**CODE DU BIEN: 25216018 - 31867 Lauenau**

## En un coup d'œil

<b>CODE DU BIEN</b>	<b>25216018</b>
<b>Surface habitable</b>	<b>ca. 330 m<sup>2</sup></b>
<b>Type de toiture</b>	<b>Toit en pente</b>
<b>Pièces</b>	<b>11</b>
<b>Chambres à coucher</b>	<b>4</b>
<b>Salles de bains</b>	<b>4</b>
<b>Année de construction</b>	<b>2017</b>
<b>Place de stationnement</b>	<b>4 x surface libre</b>

<b>Prix d'achat</b>	<b>995.000 EUR</b>
<b>Commission pour le locataire</b>	<b>Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises</b>
<b>État de la propriété</b>	<b>Bon état</b>
<b>Technique de construction</b>	<b>massif</b>
<b>Surface de plancher</b>	<b>ca. 94 m<sup>2</sup></b>
<b>Aménagement</b>	<b>Terrasse, WC invités, Sauna, Cheminée, Jardin / utilisation partagée, Bloc-cuisine, Balcon</b>

**CODE DU BIEN: 25216018 - 31867 Lauenau**

## **Informations énergétiques**

Type de chauffage	Chauffage centralisé	Certification énergétique	Certificat de performance énergétique
Chauffage	Électricité	Consommation finale d'énergie	16.10 kWh/m <sup>2</sup> a
Certification énergétique valable jusqu'au	27.01.2036	Classement énergétique	A+
Source d'alimentation	Pompe à chaleur hydraulique/pneumatique	Année de construction selon le certificat énergétique	2017

CODE DU BIEN: 25216018 - 31867 Lauenau

## La propriété



CODE DU BIEN: 25216018 - 31867 Lauenau

## La propriété



CODE DU BIEN: 25216018 - 31867 Lauenau

## La propriété



CODE DU BIEN: 25216018 - 31867 Lauenau

## La propriété



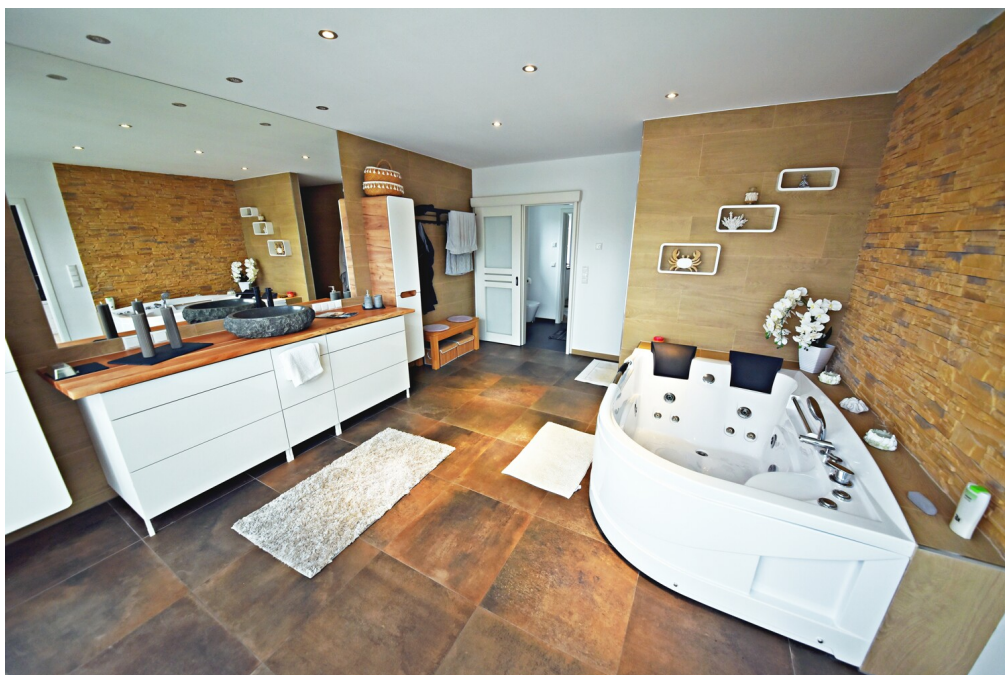
CODE DU BIEN: 25216018 - 31867 Lauenau

## La propriété



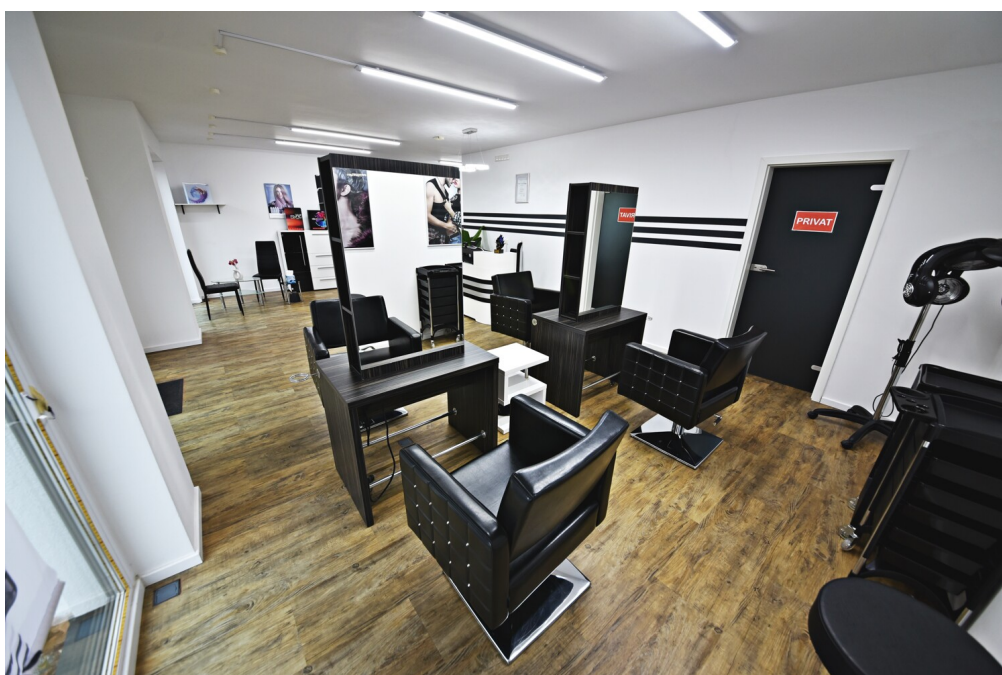
CODE DU BIEN: 25216018 - 31867 Lauenau

## La propriété



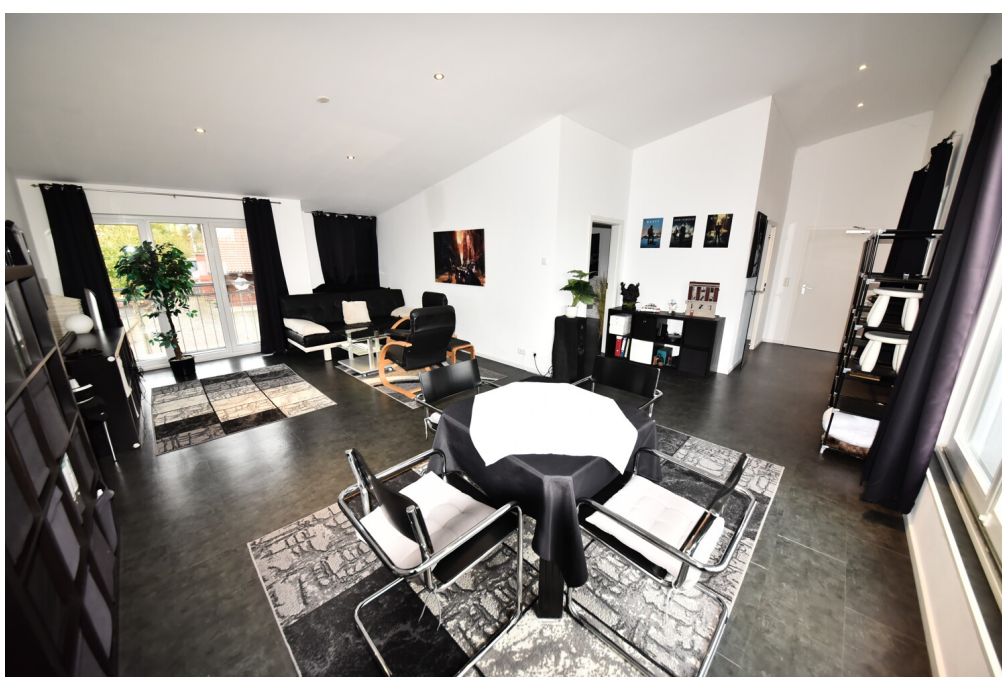
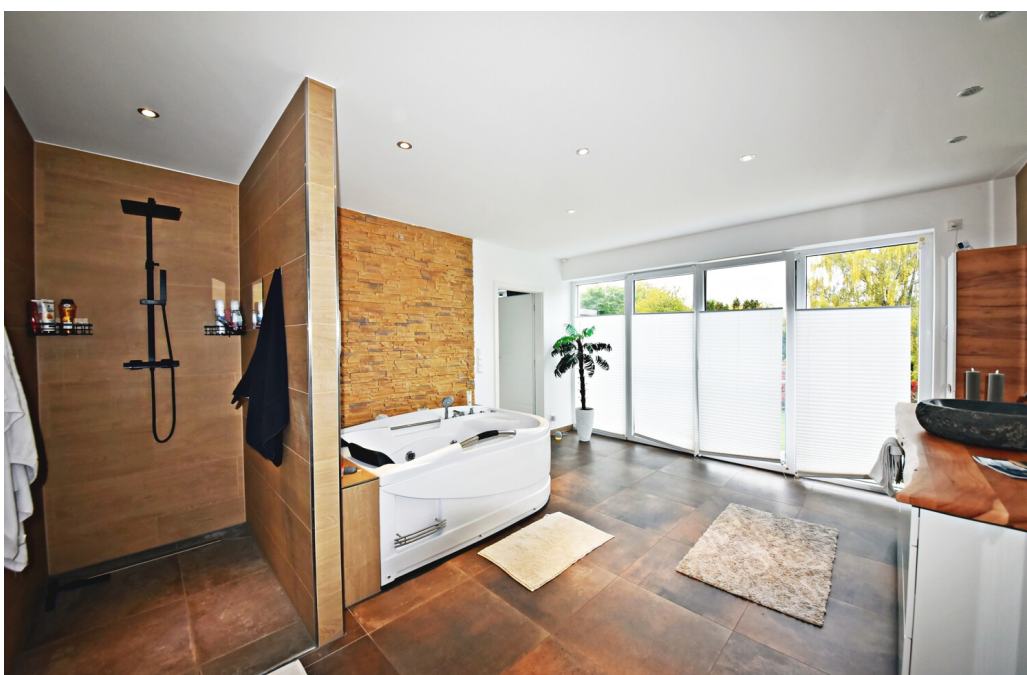
CODE DU BIEN: 25216018 - 31867 Lauenau

## La propriété



CODE DU BIEN: 25216018 - 31867 Lauenau

## La propriété



CODE DU BIEN: 25216018 - 31867 Lauenau

## La propriété



CODE DU BIEN: 25216018 - 31867 Lauenau

## La propriété



CODE DU BIEN: 25216018 - 31867 Lauenau

## La propriété



FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN

VP VON POLL  
IMMOBILIEN



Eigentümern bieten wir eine kostenfreie und unverbindliche Marktpreiseinschätzung Ihrer Immobilie an.

Kontaktieren Sie uns für eine persönliche Beratung:

T.: +49 (0)5722 - 28 10 377

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

**CODE DU BIEN: 25216018 - 31867 Lauenau**

## **Une première impression**

Diese außergewöhnliche Immobilie überzeugt durch ihre zentrale Lage, ihre hochwertige Ausstattung und ihre vielseitigen Nutzungsmöglichkeiten. Auf einem großzügigen Grundstück von ca. 905 m<sup>2</sup> befindet sich ein modernes und repräsentatives Gebäude mit einer Wohnfläche von ca. 330 m<sup>2</sup> sowie einer separaten Nutzfläche von ca. 94 m<sup>2</sup>.

Das Objekt vereint drei Wohneinheiten und eine eigenständige Gewerbeinheit unter einem Dach – die perfekte Lösung für alle, die Wohnen und Arbeiten ideal miteinander verbinden möchten. Besonders Selbstständige, Freiberufler oder Unternehmer profitieren von kurzen Wegen, flexiblen Nutzungsmöglichkeiten und einer repräsentativen Adresse.

Die Gewerbeinheit im Erdgeschoss verfügt über ca. 94 m<sup>2</sup> Nutzfläche und eignet sich hervorragend für eine Anwaltskanzlei, Steuerberatung, Arzt- oder Physiotherapiepraxis, ein Architekturbüro oder ähnliche Dienstleistungsbetriebe. Durch die klare räumliche Trennung zwischen Gewerbe- und Wohnbereichen können beide Einheiten unabhängig voneinander genutzt oder vermietet werden, ein überzeugendes Argument sowohl für Eigennutzer als auch für Kapitalanleger.

Das Gebäude wurde im Jahr 2020 umfassend renoviert und technisch auf den neuesten Stand gebracht. Eine moderne Wärmepumpe in Kombination mit einer Photovoltaikanlage mit 12,7 kWp sorgt für eine effiziente und nachhaltige Energieversorgung und ermöglicht niedrige Betriebskosten. Ergänzt wird die Haustechnik durch eine Wasserenthärtungsanlage, die den Wohnkomfort zusätzlich erhöht.

Die Ausstattung erfüllt höchste Ansprüche: Fußbodenheizung, hochwertige Parador-Vinylböden und Sicherheitsisolierverglasung schaffen ein modernes und angenehmes Wohnambiente. Mehrere Einbauküchen sind bereits vorhanden und bieten praktische Lösungen für den Alltag. Ein besonderes Highlight ist der moderne Kamin mit Warmluftfunktion im Wohnbereich, der für wohlige Wärme und eine behagliche Atmosphäre sorgt. Er ergänzt das Heizsystem auf angenehme Weise und bietet zusätzlichen Komfort. Ideal für gemütliche Stunden und ein wohnliches Ambiente.

Auch im Außenbereich überzeugt die Immobilie auf ganzer Linie: Großzügige Terrassenflächen, eine sonnige Dachterrasse sowie mehrere Freistellplätze und eine Carport-Vorrichtung bieten reichlich Platz für Bewohner, Kunden und Gäste. Eine vorbereitete Fahrstuhlvorrichtung ermöglicht bei Bedarf den barrierefreien Ausbau des Hauses, dass es ideal für eine langfristig flexible Nutzung macht.

**Die Kombination aus hochwertiger Bauqualität, energieeffizienter Technik und durchdachter Raumstruktur eröffnet nahezu unbegrenzte Möglichkeiten. Ob als Mehrgenerationenhaus, Wohn- und Geschäftshaus oder attraktive Kapitalanlage – hier lassen sich Wohnen, Arbeiten und Leben auf moderne und komfortable Weise miteinander verbinden.**

**Dank der zentralen Lage, der repräsentativen Architektur und der nachhaltigen Ausstattung stellt dieses Objekt eine seltene Gelegenheit dar, Funktionalität, Stil und Lebensqualität in idealer Weise zu vereinen.**

**CODE DU BIEN: 25216018 - 31867 Lauenau**

## **Détails des commodités**

- zentrale Lage
- PV Anlage 12,7 kWp
- 3 WC
- 1 Badezimmer
- 1 Badezimmer mit getrenntem WC
- Wasserenthärtungsanlage
- Wärmepumpe
- Fußbodenheizung
- 3 Wohneinheiten
- 3 Wohneinheiten
- 1 Gewerbeeinheit
- Carport Vorrichtung
- Rollos Vorrichtung
- Sauna
- Sicherheitsisolierverglasung
- Kamin
- Einbauküche n
- Dachterrasse
- Frestellplätze
- Terrasse
- Parador Vinyl
- Fahrstuhlvorrichtung

**CODE DU BIEN: 25216018 - 31867 Lauenau**

## Tout sur l'emplacement

Lauenau besticht als charmante Gemeinde im Landkreis Schaumburg durch ihre harmonische Verbindung von ländlicher Idylle und exzellenter Verkehrsanbindung. Die Nähe zur A2-Motorbahn ermöglicht eine schnelle Erreichbarkeit bedeutender Wirtschaftsstandorte sowie des Flughafens Hannover, was Lauenau zu einem attraktiven Rückzugsort mit zugleich urbaner Anbindung macht. Die ruhige, traditionsreiche Umgebung schafft eine Atmosphäre von Beständigkeit und Exklusivität, die anspruchsvollen Lebensstil mit naturnahem Wohnen vereint.

Obwohl Lauenau selbst keinen ausgewiesenen Stadtteil mit besonderer Prägung aufweist, offenbart die gesamte Gemeinde ein unverwechselbares Flair, das durch seine gepflegte Wohnqualität und die behutsame Einbettung in die umliegende Landschaft besticht. Hier findet sich ein Refugium, das diskrete Privatsphäre mit einer lebendigen Gemeinschaft verbindet – ideal für Menschen, die Wert auf ein stilvolles und zugleich entspanntes Lebensumfeld legen.

Das Angebot an hochwertigen Freizeit- und Genussmöglichkeiten rundet das Bild ab: In nur wenigen Gehminuten laden das Mineralfreibad Lauenau sowie mehrere gepflegte Parks und Spielplätze zu erholsamen Stunden im Grünen ein. Für kulinarische Ansprüche stehen exquisite Restaurants wie das „Zum Steinofen“ oder die „Ristorante Pizzeria Mediterraneo“ bereit, die mit erlesener Küche und stilvollem Ambiente verwöhnen. Ergänzt wird das gastronomische Angebot durch charmante Cafés wie das „Café Crema“, die zum genussvollen Verweilen einladen. Die fußläufig erreichbaren Einkaufsmöglichkeiten, darunter renommierte Supermärkte wie ALDI Nord und PENNY, garantieren eine komfortable Versorgung im Alltag. Gesundheitsversorgung auf höchstem Niveau ist durch nahegelegene Facharztpraxen und Apotheken sichergestellt, die in wenigen Minuten zu Fuß erreichbar sind. Die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr erfolgt über den ZOB Lauenau, der in etwa neun Minuten zu Fuß erreichbar ist und eine bequeme Verbindung in die umliegenden Regionen bietet.

Für den anspruchsvollen Luxusliebhaber bietet Lauenau somit eine seltene Kombination aus diskreter Exklusivität, naturnahem Wohnen und einer Infrastruktur, die höchsten Ansprüchen gerecht wird. Dieses Refugium verspricht eine Lebensqualität, die sowohl Ruhe und Privatsphäre als auch kulturelle und kulinarische Vielfalt in unmittelbarer Nähe vereint – ein Ort, an dem sich stilvolles Wohnen und genussvolles Leben auf höchstem Niveau harmonisch verbinden.

**CODE DU BIEN: 25216018 - 31867 Lauenau**

## **Plus d'informations**

**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.**

**CODE DU BIEN: 25216018 - 31867 Lauenau**

## Contact

**Pour de plus amples informations, veuillez contacter votre personne de contact :**

**Hussein Safwan**

---

**Lange Straße 4, 31675 Bückeberg**

**Tel.: +49 5722 - 28 10 377**

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

*Vers la clause de non-responsabilité de von Poll Immobilien GmbH*

---

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