

Bad Nenndorf

# Luxuriöse Traumimmobilie mit Pool, PV-Anlage & Wärmepumpe auf großzügigem Grundstück

CODE DU BIEN: 26216010



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

PRIX D'ACHAT: 950.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 260 m<sup>2</sup> • PIÈCES: 10 • SUPERFICIE DU TERRAIN: 5.185 m<sup>2</sup>

**CODE DU BIEN: 26216010 - 31542 Bad Nenndorf**

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

**CODE DU BIEN: 26216010 - 31542 Bad Nenndorf**

## En un coup d'œil

<b>CODE DU BIEN</b>	<b>26216010</b>
<b>Surface habitable</b>	<b>ca. 260 m<sup>2</sup></b>
<b>Type de toiture</b>	<b>à deux versants</b>
<b>Pièces</b>	<b>10</b>
<b>Salles de bains</b>	<b>4</b>
<b>Année de construction</b>	<b>2016</b>

<b>Prix d'achat</b>	<b>950.000 EUR</b>
<b>Type de bien</b>	<b>Maison individuelle</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>Aménagement</b>	<b>Terrasse, Piscine, Bloc-cuisine</b>

**CODE DU BIEN: 26216010 - 31542 Bad Nenndorf**

## Informations énergétiques

Type de chauffage	Chauffage par le sol	Certification énergétique	Diagnostic énergétique
Chauffage	Électricité	Consommation d'énergie	12.40 kWh/m²a
Certification énergétique valable jusqu'au	16.12.2026	Classement énergétique	A+
Source d'alimentation	Pompe à chaleur hydraulique/pneumatique	Année de construction selon le certificat énergétique	2016

CODE DU BIEN: 26216010 - 31542 Bad Nenndorf

## La propriété



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



CODE DU BIEN: 26216010 - 31542 Bad Nenndorf

# La propriété



CODE DU BIEN: 26216010 - 31542 Bad Nenndorf

# La propriété

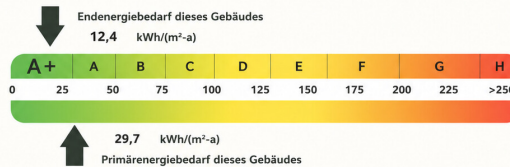
## Energieausweis für Wohngebäude

Registriernummer <sup>2</sup>  
NI-2016-001141890

2

### Energiebedarf

CO<sub>2</sub>-Emissionen <sup>3</sup> 7,8 kg/(m<sup>2</sup>-a)



#### Anforderungen gemäß EnEV <sup>4</sup>

##### Primärenergiebedarf

Ist-Wert 29,7 kWh/(m<sup>2</sup>-a) Anforderungswert 71,2 kWh/(m<sup>2</sup>-a)

##### Energetische Qualität der Gebäudehülle H<sub>t</sub>

Ist-Wert 0,24 W/(m<sup>2</sup>-K) Anforderungswert 0,50 W/(m<sup>2</sup>-K)

Sommerlicher Wärmeschutz (bei Neubau)  eingehalten

#### Für Energiebedarfsberechnungen verwendetes Verfahren

Verfahren nach DIN V 4108-6 und DIN V 4701-10

Verfahren nach DIN V 18599

Regelung nach § 3 Absatz 5 EnEV

Vereinfachungen nach § 9 Abs. 2 EnEV

### Endenergiebedarf dieses Gebäudes

[Pflichtangabe in Immobilienanzeigen]

12,4 kWh/(m<sup>2</sup>-a)

### Angaben zum EEWärmeG <sup>5</sup>

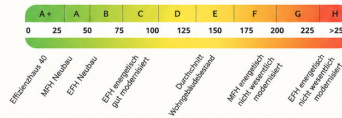
Nutzung erneuerbarer Energien zur Deckung des Wärme- und Kältebedarfs auf Grund des Erneuerbare-Energien-Wärmegesetzes (EEWärmeG)

Art: Geothermie und Umwelwärme Deckungsanteil: 95,0 %

%

%

### Vergleichswerte Endenergie



<sup>1</sup> siehe Fußnote 1 auf Seite 1 des Energieausweises <sup>2</sup> siehe Fußnote 2 auf Seite 1 des Energieausweises <sup>3</sup> freiwillige Angabe <sup>4</sup> nur bei Neubau

**CODE DU BIEN: 26216010 - 31542 Bad Nenndorf**

## **Une première impression**

Ein besonderes Highlight des Außenbereichs ist der großzügige, beheizte Pool mit moderner Filter- und Dosieranlage. Dieser bietet vom Frühjahr bis weit in den Herbst hinein höchsten Badekomfort und verwandelt den Garten in eine exklusive Wohlfühloase. Ob sportliches Schwimmen am Morgen, entspannte Stunden mit der Familie oder gesellige Sommerabende mit Freunden – hier genießen Sie Urlaubsflair direkt auf dem eigenen Grundstück.

Ein weiteres Alleinstellungsmerkmal dieser Immobilie ist das weitläufige Grundstück mit seinen vielfältigen Nutzungsmöglichkeiten. Für Tierliebhaber bietet das Anwesen hervorragende Voraussetzungen für die Haltung von Pferden, Ponys oder anderen Tieren. Die großzügigen Freiflächen schaffen ideale Bedingungen für Weideflächen, Auslaufbereiche oder weitere individuelle Nutzungskonzepte. Damit eignet sich die Immobilie nicht nur für Familien und Naturliebhaber, sondern auch für Menschen, die ihren Traum von einer privaten Tierhaltung verwirklichen möchten.

Die Kombination aus ca. 260 m<sup>2</sup> Wohnfläche, einer separaten Einliegerwohnung, modernster Energietechnik mit Wärmepumpe, Photovoltaikanlage und wasserführendem Kamin, beheiztem Pool mit Filter- und Dosieranlage, zwei vorhandenen Einbauküchen, großzügigen Stellmöglichkeiten und einem beeindruckenden Grundstück von ca. 5.185 m<sup>2</sup> macht dieses Anwesen zu einer außergewöhnlichen Immobilie mit Seltenheitswert. Ob als exklusives Familiendomizil, Mehrgenerationenhaus oder zur Kombination aus Eigennutzung und Vermietung – hier eröffnen sich zahlreiche Möglichkeiten für individuelles Wohnen auf höchstem Niveau.

Eine Immobilie für Menschen, die das Besondere suchen und Wert auf Qualität, Nachhaltigkeit, Großzügigkeit und Lebensqualität legen. Dieses Anwesen vereint modernen Wohnkomfort mit naturnahem Leben und bietet Raum für die Verwirklichung ganz persönlicher Wohnträume. Hier genießen Sie jeden Tag ein Zuhause der Extraklasse.

**CODE DU BIEN: 26216010 - 31542 Bad Nenndorf**

## Détails des commodités

- Ca. 260 m<sup>2</sup> Wohnfläche mit großzügigem Raumangebot
- Ca. 5.185 m<sup>2</sup> Grundstück mit vielfältigen Nutzungsmöglichkeiten
- Hochwertige und gepflegte Immobilie mit exklusivem Wohnambiente
- Energieeffizienzklasse A+
- Einbauküche im Haupthaus und in der Einliegerwohnung
- Moderne Wärmepumpe für zukunftssicheres Heizen
- Photovoltaikanlage zur nachhaltigen Eigenstromerzeugung
- Beheizter Pool mit Filter und Dosieranlage
- Einliegerwohnung mit vielseitigen Nutzungsmöglichkeiten
- Ideal für Mehrgenerationenwohnen
- Möglichkeit zur Teilvermietung und zusätzlichen Einnahmeerzielung
- 3 Carports
- Mehrere Außenstellplätze
- Elektrische Außenjalousien
- Helle und lichtdurchflutete Wohnräume
- Großzügige Garten- und Freizeitflächen
- Hoher Grad an Privatsphäre
- Tierhaltung möglich
- Hervorragende Voraussetzungen für die Haltung von Pferden, Ponys oder anderen Tieren
- Viel Platz für Weideflächen, Auslaufbereiche oder Hobbytierhaltung
- Perfekte Kombination aus exklusivem Wohnen und naturnahem Lebensstil
- Niedrige Energiekosten durch moderne und nachhaltige Haustechnik
- Seltene Gelegenheit für Familien, Tierliebhaber und anspruchsvolle Eigennutzer
- Attraktive Kombination aus Wohnen, Vermieten und Arbeiten unter einem Dach
- Wasserführender Kamin
- Repräsentatives Anwesen mit außergewöhnlichem Platzangebot
- Wertbeständige Immobilie mit hohem Wohn- und Freizeitwert

**CODE DU BIEN: 26216010 - 31542 Bad Nenndorf**

## **Tout sur l'emplacement**

Die Immobilie befindet sich in einer attraktiven ruhigen Wohnlage nahe der Stadt Bad Nenndorf und überzeugt durch die gelungene Kombination aus urbaner Infrastruktur und hoher Lebensqualität. Die traditionsreiche Weserstadt bietet ein vielseitiges Angebot an Einkaufsmöglichkeiten, gastronomischen Einrichtungen sowie kulturellen und sportlichen Freizeitangeboten. Sämtliche Einrichtungen des täglichen Bedarfs, darunter Supermärkte, Ärzte, Apotheken, Schulen und Kindergärten, sind bequem erreichbar und tragen zu einem komfortablen Wohnumfeld bei.

Dank der hervorragenden Verkehrsanbindung profitieren sowohl Berufspendler als auch Familien von kurzen Wegen. Die Bundesstraßen B61 und B65 sowie die nahegelegene Autobahn A2 gewährleisten eine schnelle Verbindung in Richtung Hannover, Bielefeld und das Ruhrgebiet. Zudem verfügt Bad Nenndorf über einen gut angebundenen Bahnhof mit regelmäßigen Regional- und Fernverkehrsverbindungen.

Ein besonderer Reiz des Standortes liegt in seinem hohen Freizeit- und Erholungswert. Die Weser, das bekannte Wasserstraßenkreuz Bad Nenndorf sowie zahlreiche Rad- und Wanderwege bieten vielfältige Möglichkeiten zur aktiven Freizeitgestaltung. Gleichzeitig laden weitläufige Grünflächen und die reizvolle Landschaft des Bad Nenndorfer Landes zu erholsamen Stunden in der Natur ein.

Die Kombination aus guter Infrastruktur, hervorragender Verkehrsanbindung und vielfältigen Freizeitmöglichkeiten macht diese Lage zu einem attraktiven Wohnstandort für Menschen, die ein angenehmes und ausgewogenes Lebensumfeld schätzen.

**CODE DU BIEN: 26216010 - 31542 Bad Nenndorf**

## Contact

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

**Hussein Safwan**

---

**Lange Straße 4, 31675 Bückeburg**  
**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)**