Wiedensahl

Großzügiges Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung · PV · Fußbodenheizung · Wintergarten

??????? ????????: 24216005

???? ??????: 350.000 EUR • ?????????: ca. 183 m^2 • ???????: 6 • ?????? ???: 789 m^2

??????? ????????: 24216005 - 31719 Wiedensahl

- ?? ??? ?????
- ?? ???????
- ?????????? ????????
- ?????? ????????
- ??? ????? ????????
- ??????????? ??? ???????
- ??? ??? ??? ?????????
- ????? ??????????
- ?????????? ???????????

??????? ????????: 24216005 - 31719 Wiedensahl

?? ??? ?????

??????? ????????	24216005
?????????	ca. 183 m²
????? ??????	??????????? ?????
?????????? ???	??????? ?? ?? ???????
???????	6
????????? ??? ????????	2
????????	2
???? ??????????	2000
????? ??????????	2 x ?????????? ????? ??????????, 2 x ??????

???? ??????	350.000 EUR
?????	?????????? ????????????
?????????	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
??????? ??????????	??????
?????????????????? ?????	ca. 0 m²
??????	???????, WC ??????????, ?????, ????????????? ???????

??????? ????????: 24216005 - 31719 Wiedensahl

??????????? ????????

????????? ?????????	?????????? ????????
???? ?????????	GAS
?????????? ????????????? ?????? ???	18.11.2032
???? ?????????	?????

?????????????? ?????????	VERBRAUCH
?????? ????????? ?????????	102.20 kWh/m²a
????????? ??????????? ????????	D

??????? ????????: 24216005 - 31719 Wiedensahl

?? ???????

??????? ????????: 24216005 - 31719 Wiedensahl

?? ???????

??????? ????????: 24216005 - 31719 Wiedensahl

?? ???????

??????? ????????: 24216005 - 31719 Wiedensahl

?? ???????

??????? ????????: 24216005 - 31719 Wiedensahl

?? ???????

??????? ????????: 24216005 - 31719 Wiedensahl

?? ???????

??????? ????????: 24216005 - 31719 Wiedensahl

?? ???????

??????? ????????: 24216005 - 31719 Wiedensahl

?? ???????

??????? ????????: 24216005 - 31719 Wiedensahl

?? ???????

??????? ????????: 24216005 - 31719 Wiedensahl

?? ???????

??????? ????????: 24216005 - 31719 Wiedensahl

?? ???????

??????? ????????: 24216005 - 31719 Wiedensahl

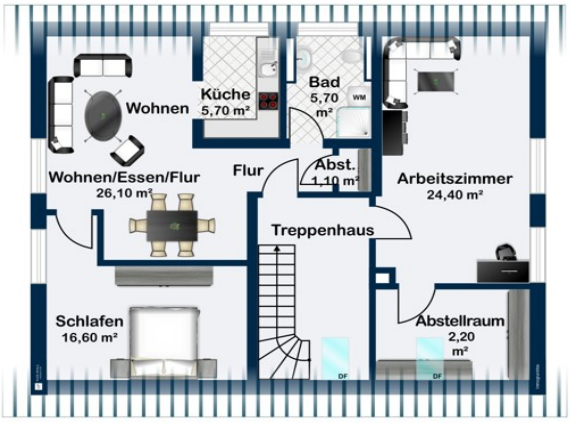
?? ???????

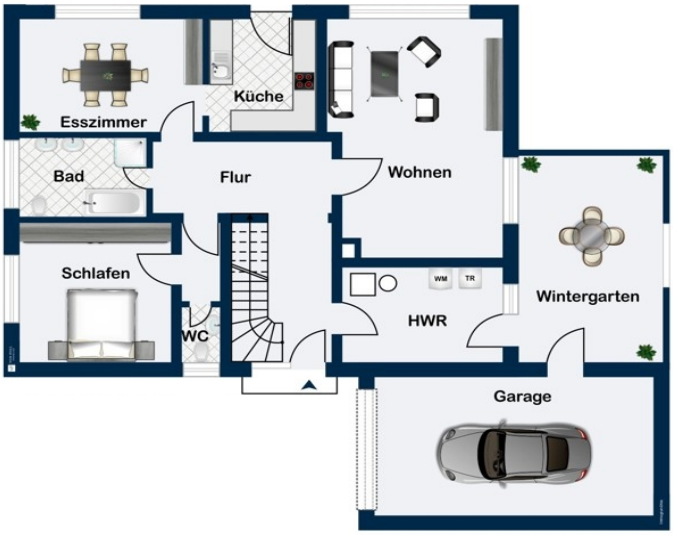
??????? ????????: 24216005 - 31719 Wiedensahl

?? ???????

??????? ????????: 24216005 - 31719 Wiedensahl

??????




Esszimmer
Küche
Bad
Flur
Wohnen
Schlafen
WC
WM
TR
HWR
Wintergarten
Garage

???? ? ?????? ??? ????? ?? ???????. ?? ??????? ??? ??????? ??? ??? ??????. ??? ??
???? ????, ??? ???????? ?? ?????????? ??? ???????? ??? ??????????.

??????? ????????: 24216005 - 31719 Wiedensahl

??? ????? ????????

Eingewachsen in eine vertraute Nachbarschaft, können Sie sich mit diesem gepflegten Haus Ihren Familientraum erfüllen - hier können Sie direkt einziehen und sich wohlfühlen. Die besondere Lage in einer verkehrsberuhigten kreisförmigen Siedlung, in dessen Mitte sich ein Spielplatz befindet, fernab von Hauptstraße und Straßenlärm, macht die geräumige Immobilie besonders für Familien so interessant. Das moderne, rot verklinkerte Haus, samt Doppelgarage, wurde im Jahre 2000 massiv erbaut und bietet auf ca. 183m² Wohnfläche eine durchdachte Raumgestaltung. 7 großzügige Zimmer, aufgeteilt auf 2 Etagen, machen es möglich, dass jedes Familienmitglied genug Platz und Raum findet um sich auch mal zurückziehen zu können. Durch den angebauten Wintergarten, den Sie sowohl vom Hauswirtschaftsraum als auch vom Wohnzimmer aus betreten können, genießen Sie auch in den kälteren Monaten witterungsgeschützt Ihren Außenbereich. Die komfortable Schiebetür ermöglicht hierbei den mühelosen Austritt in den schönen Garten hinein. Entspannen Sie auf der Terrasse und pflücken Sie sich z.B. frische Tomaten für das Abendessen im angrenzenden Gewächshaus. Hier und auch auf dem insgesamt ca. 789m² großen Grundstück finden Sie genug Platz um ihren grünen Daumen unter Beweis zu stellen. Das Gartenhaus kann hierbei als Lagerfläche für die benötigten Gartengeräte dienen oder selbstverständlich auch zum Feste feiern genutzt werden. Angrenzend an das Gartenhaus ist noch eine überdachte und eingefasste Fläche für das Holzlager. Gerade in der aktuellen Energiesituation ist das Haus extrem wirtschaftlich, da in die energetische Verbesserung der Immobilie in den letzten Jahren viel investiert wurde. Die Gasheizung wird durch Solarthermie unterstützt, der Kaminofen im Wohnzimmer spendet an kalten Tagen zusätzliche wohlige Wärme. Die im Jahre 2019 errichtete PV-Anlage mit 10 kW Speicher, sorgt besonders in den Sommermonaten für eine nahezu autarke Energiebilanz und ihr E-Auto laden Sie durch die bereits installierte Wallbox bequem und bei Sonnenschein sogar kostenlos zu Hause. Da eine Fußbodenheizung vorhanden ist, könnte die Gasheizung später sogar gegen eine Luft-/Wärmepumpe ersetzt werden, um komplett von der aktuell teuren Energie wegzukommen. Eine Einliegerwohnung im Obergeschoss rundet das interessante Angebot ab. Hier wäre also auch ein Mehrgenerationenwohnen problemlos möglich. Gerne stellen wir Ihnen zusätzliche Informationen zur Verfügung.

??????? ????????: 24216005 - 31719 Wiedensahl

?????????????? ??? ???????

· Satteldach, Tonziegel beschichtet
· Fassade rot verklinkert
· Kunststofffenster 2-fach
· Jalousien, elektrisch und manuell
· Bodenbeläge: Kork, Fliesen, Parkett im OG
· Einbauküche mit E-Geräten
· Zimmertüren aus Holz
· Badezimmer mit Wanne, Dusche, Waschtisch und WC
· Gäste-Bad mit Waschtisch und WC
· Gasheizung von 2015
· Fußbodenheizung im EG
· Kaminofen im Wohnzimmer
· Solarthermie von 2017
· PV-Anlage 10 kWp mit 10 kW Speicher von 2020
·Renovierung Innenräume Glasfasertapete 2019
· Wallbox
· Wintergarten von 2009
· Doppelgarage, massiv
· Gewächshaus
· Gartenhaus mit Holzschuppen
· Terrasse
· 2 Stellplätze auch Wohnmobil geeignet
· Einliegerwohnung im OG

??????? ????????: 24216005 - 31719 Wiedensahl

??? ??? ??? ??????????

Idyllisch im Schaumburger Land zwischen der Weser und dem Steinhuder Meer liegt der Flecken Wiedensahl. Saftig grüne Wiesen und bunt gemischte Wälder prägen das Umland des geschichtsträchtig anmutenden Dorfbildes. Bekannt wurde Wiedensahl als Geburtsort von Wilhelm Busch. Die Dorfstruktur ist ein sogenanntes Hagenhufendorf; es zieht sich an seiner Hauptstraße entlang. Die Immobilie liegt abgehend von dieser Hauptstraße, eingebettet in einem verkehrsberuhigten Bereich, sicht- und lärmgeschützt in einer kleinen Siedlung, die kreisförmig angeordnet ist und in dessen Mitte sich ein Spielplatz befindet. Im etwa 4 km entfernten Niedernwöhren, befinden sich alle Einrichtungen des täglichen Bedarfs. Wiedensahl selbst verfügt über einen Kindergarten. Die Grundschule besuchen Kinder in Niedernwöhren, weiterführende Schulen befinden sich in Stadthagen und Helpsen. Der nächstgelegene Bahnhof befindet sich etwa 8 km entfernt in Stadthagen und bietet eine sehr gute Anbindung an den Fernverkehr nach Hannover bzw. Minden. Das Oberzentrum Minden ist über Land- und Bundesstraße auch mit dem Auto in ca. 30

??????? ????????: 24216005 - 31719 Wiedensahl

????? ???????????

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 18.11.2032. Endenergieverbrauch beträgt 102.20 kwh/(m²*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2000. Die Energieeffizienzklasse ist D.

??????? ????????: 24216005 - 31719 Wiedensahl

??????????? ?????????????

??? ??????????? ??????????, ????????????? ?? ??? ???????? ??????????? ???:

Hussein Safwan

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

To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com