

Aerzen / Grießem - Grießem

Wo Geschichte lebt - historischer Charakter trifft moderne Wohnqualität

Codice oggetto: 26241030



www.von-poll.com

PREZZO D'ACQUISTO: 730.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 228,89 m² • VANI: 7 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 1.813 m²

Codice oggetto: 26241030 - 31855 Aerzen / Grießem - Grießem

- **A colpo d'occhio**
- **La proprietà**
- **Dati energetici**
- **Planimetrie**
- **Una prima impressione**
- **Dettagli dei servizi**
- **Tutto sulla posizione**
- **Ulteriori informazioni**
- **Partner di contatto**

Codice oggetto: 26241030 - 31855 Aerzen / Grießem - Grießem

A colpo d'occhio

Codice oggetto	26241030
Superficie netta	ca. 228,89 m²
Tipologia tetto	a due falde
Vani	7
Camere da letto	4
Bagni	2
Anno di costruzione	1820
Garage/Posto auto	2 x Carport, 4 x superficie libera

Prezzo d'acquisto	730.000 EUR
Casa	Casa unifamiliare
Compenso di mediazione	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernizzazione / Riqualificazione	2016
Stato dell'immobile	Ristrutturato
Tipologia costruttiva	massiccio
Superficie lorda	ca. 272 m²
Caratteristiche	Terrazza, Bagni di servizio, Sauna, Caminetto, Giardino / uso comune, Cucina componibile

Codice oggetto: 26241030 - 31855 Aerzen / Grießem - Grießem

Dati energetici

Tipologia di riscaldamento	a pavimento
Riscaldamento	Elettricità
Certificazione energetica valido fino a	08.07.2036
Fonte di alimentazione	Calore geotermico

Certificazione energetica	Attestato Prestazione Energetica
Consumo energetico	20.20 kWh/m²a
Classe di efficienza energetica	A+
Anno di costruzione secondo il certificato energetico	2014

Codice oggetto: 26241030 - 31855 Aerzen / Grießem - Grießem

La proprietà



Codice oggetto: 26241030 - 31855 Aerzen / Grießem - Grießem

La proprietà



Codice oggetto: 26241030 - 31855 Aerzen / Grießem - Grießem

La proprietà



Codice oggetto: 26241030 - 31855 Aerzen / Grießem - Grießem

La proprietà



Codice oggetto: 26241030 - 31855 Aerzen / Grießem - Grießem

La proprietà



Codice oggetto: 26241030 - 31855 Aerzen / Grießem - Grießem

La proprietà



Codice oggetto: 26241030 - 31855 Aerzen / Grießem - Grießem

La proprietà



Codice oggetto: 26241030 - 31855 Aerzen / Grießem - Grießem

La proprietà



Codice oggetto: 26241030 - 31855 Aerzen / Grießem - Grießem

La proprietà



Codice oggetto: 26241030 - 31855 Aerzen / Grießem - Grießem

La proprietà



Codice oggetto: 26241030 - 31855 Aerzen / Grießem - Grießem

La proprietà



Codice oggetto: 26241030 - 31855 Aerzen / Grießem - Grießem

La proprietà



Codice oggetto: 26241030 - 31855 Aerzen / Grießem - Grießem

La proprietà



Codice oggetto: 26241030 - 31855 Aerzen / Grießem - Grießem

La proprietà



Codice oggetto: 26241030 - 31855 Aerzen / Grießem - Grießem

La proprietà



Codice oggetto: 26241030 - 31855 Aerzen / Grießem - Grießem

La proprietà



Codice oggetto: 26241030 - 31855 Aerzen / Grießem - Grießem

La proprietà



Codice oggetto: 26241030 - 31855 Aerzen / Grießem - Grießem

La proprietà



Codice oggetto: 26241030 - 31855 Aerzen / Grießem - Grießem

La proprietà



Codice oggetto: 26241030 - 31855 Aerzen / Grießem - Grießem

La proprietà



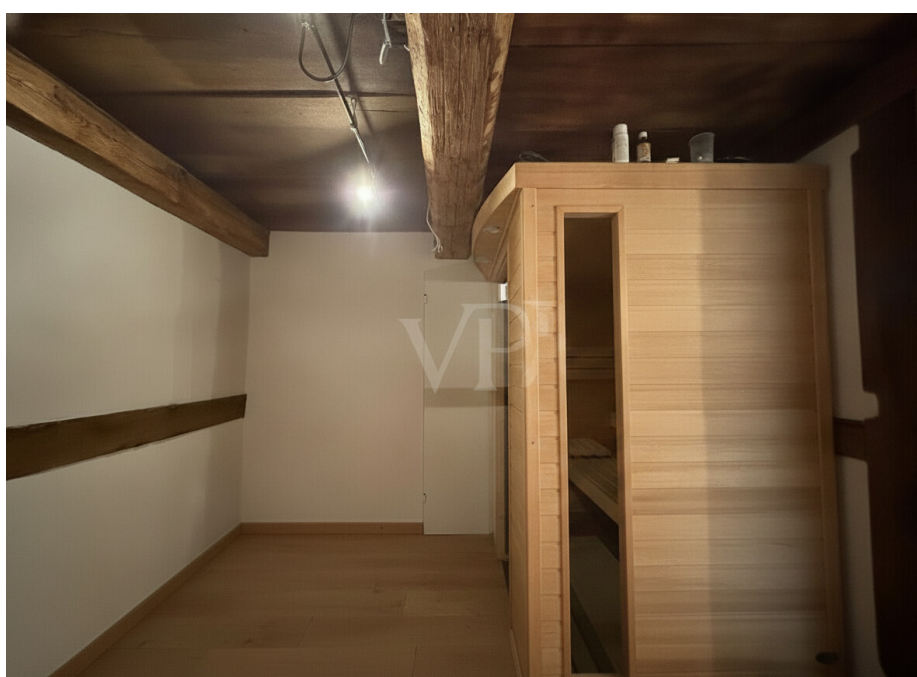
Codice oggetto: 26241030 - 31855 Aerzen / Grießem - Grießem

La proprietà



Codice oggetto: 26241030 - 31855 Aerzen / Grießem - Grießem

La proprietà



Codice oggetto: 26241030 - 31855 Aerzen / Grießem - Grießem

La proprietà



Codice oggetto: 26241030 - 31855 Aerzen / Grießem - Grießem

La proprietà



Codice oggetto: 26241030 - 31855 Aerzen / Grießem - Grießem

La proprietà



Codice oggetto: 26241030 - 31855 Aerzen / Grießem - Grießem

La proprietà



Codice oggetto: 26241030 - 31855 Aerzen / Grießem - Grießem

La proprietà



Codice oggetto: 26241030 - 31855 Aerzen / Grießem - Grießem

La proprietà



Codice oggetto: 26241030 - 31855 Aerzen / Grießem - Grießem

La proprietà



Codice oggetto: 26241030 - 31855 Aerzen / Grießem - Grießem

La proprietà



Codice oggetto: 26241030 - 31855 Aerzen / Grießem - Grießem

La proprietà



Codice oggetto: 26241030 - 31855 Aerzen / Grießem - Grießem

Planimetrie



Questa pianta non è in scala. I documenti ci sono stati dati dal cliente. Per questo motivo, non possiamo garantire la precisione delle informazioni.

Codice oggetto: 26241030 - 31855 Aerzen / Grießem - Grießem

Una prima impressione

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 m² großen Grundstück eröffnet sich ein weitläufiger Außenbereich, der zum Verweilen, Genießen und Entspannen einlädt.

Mit einer Wohnfläche von ca. 228,89 m² 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 Senkrechtmartise 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 m² 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.

Codice oggetto: 26241030 - 31855 Aerzen / Grießem - Grießem

Dettagli dei servizi

- Historisches Fachwerkanwesen mit besonderem Charme und hochwertiger Sanierung
- Großzügige Scheune mit ca. 130 m² 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

Codice oggetto: 26241030 - 31855 Aerzen / Grießem - Grießem

Tutto sulla posizione

Die Immobilie befindet sich im beliebten Aerzener Ortsteil Grießem 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 Grießem 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.

Codice oggetto: 26241030 - 31855 Aerzen / Grießem - Grießem

Ulteriori informazioni

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.

Codice oggetto: 26241030 - 31855 Aerzen / Grießem - Grießem

Partner di contatto

Per ulteriori informazioni, si prega di contattare la persona di riferimento:

Stephan Krüger & Nicole Krüger

Baustraße 58 / Am Posthof, 31785 Hameln

Tel.: +49 5151 - 94 29 001

E-Mail: hameln@von-poll.com

Alla clausola di esclusione di responsabilità di von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com