

Lauenau

# Zentrale Wohn- und Gewerbeimmobilie mit vielseitigem Nutzungspotenzial

*Codice oggetto: 25216018*



**PREZZO D'ACQUISTO: 0 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 330 m<sup>2</sup> • VANI: 11 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 905 m<sup>2</sup>**

Codice oggetto: 25216018 - 31867 Lauenau

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

Codice oggetto: 25216018 - 31867 Lauenau

## A colpo d'occhio

Codice oggetto	25216018
Superficie netta	ca. 330 m <sup>2</sup>
Tipologia tetto	a una sola falda
Vani	11
Camere da letto	4
Bagni	4
Anno di costruzione	2017
Garage/Posto auto	4 x superficie libera

Prezzo d'acquisto	Su richiesta
Compenso di mediazione	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Stato dell'immobile	Curato
Tipologia costruttiva	massiccio
Superficie lorda	ca. 94 m <sup>2</sup>
Caratteristiche	Terrazza, Bagni di servizio, Sauna, Caminetto, Giardino / uso comune, Cucina componibile, Balcone

Codice oggetto: 25216018 - 31867 Lauenau

## Dati energetici

Tipologia di riscaldamento	centralizzato	Certificazione energetica	Attestato di prestazione energetica
Riscaldamento	Elettricità	Consumo finale di energia	16.10 kWh/m <sup>2</sup> a
Certificazione energetica valido fino a	27.01.2036	Classe di efficienza energetica	A+
Fonte di alimentazione	Pompa di calore idraulica/pneumatica	Anno di costruzione secondo il certificato energetico	2017

Codice oggetto: 25216018 - 31867 Lauenau

## La proprietà



Codice oggetto: 25216018 - 31867 Lauenau

## La proprietà



Codice oggetto: 25216018 - 31867 Lauenau

## La proprietà



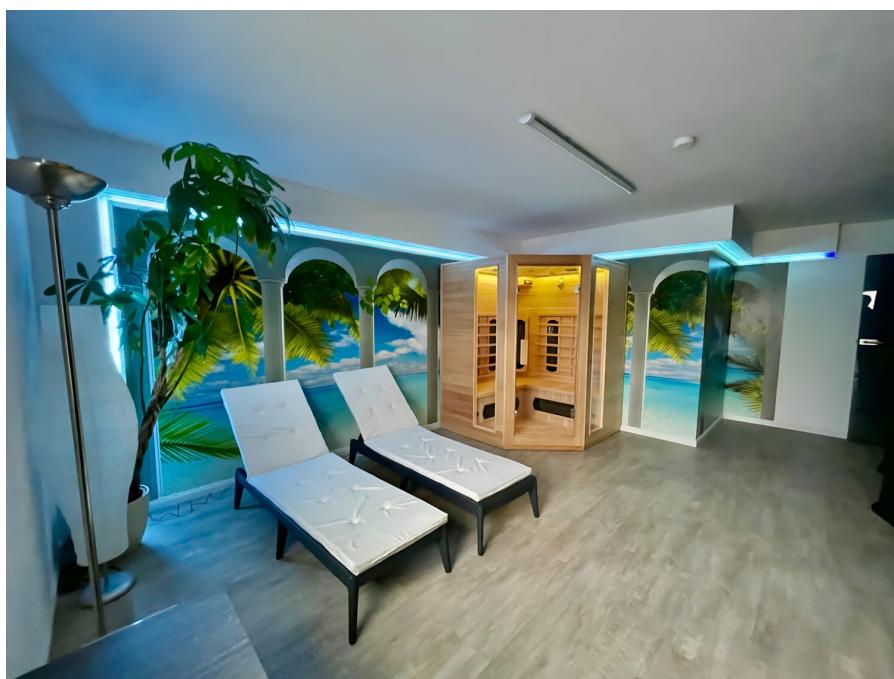
Codice oggetto: 25216018 - 31867 Lauenau

## La proprietà



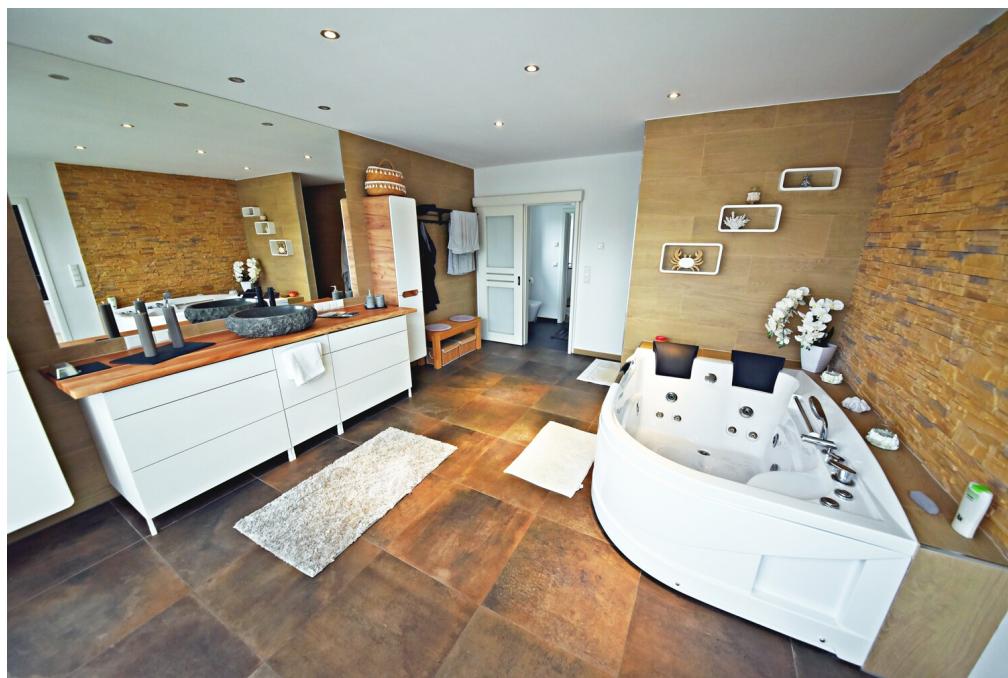
Codice oggetto: 25216018 - 31867 Lauenau

## La proprietà



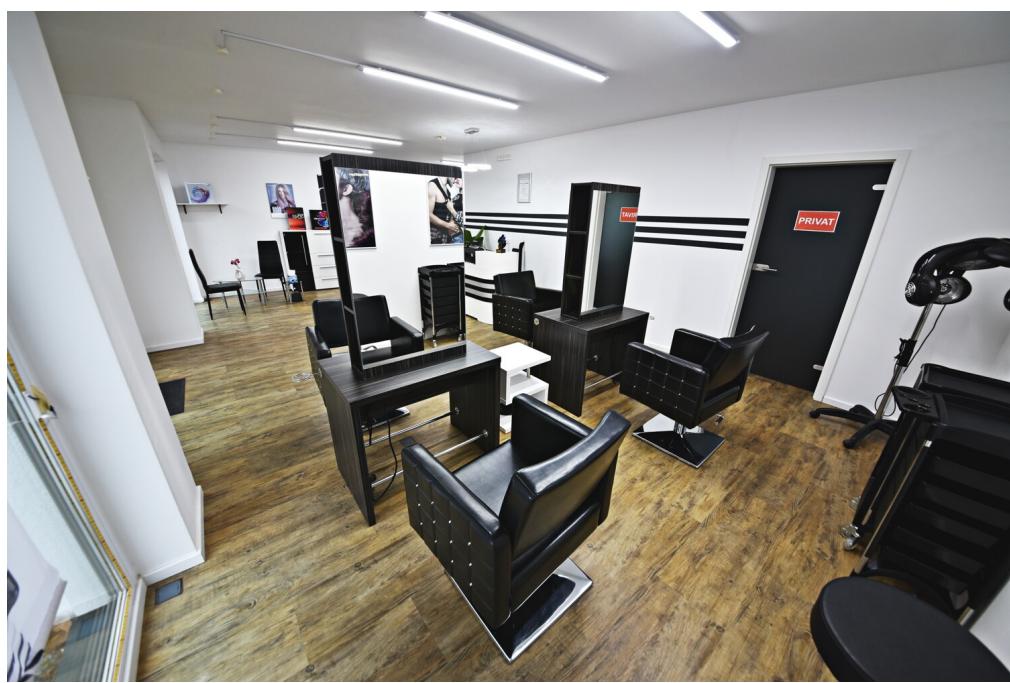
Codice oggetto: 25216018 - 31867 Lauenau

## La proprietà



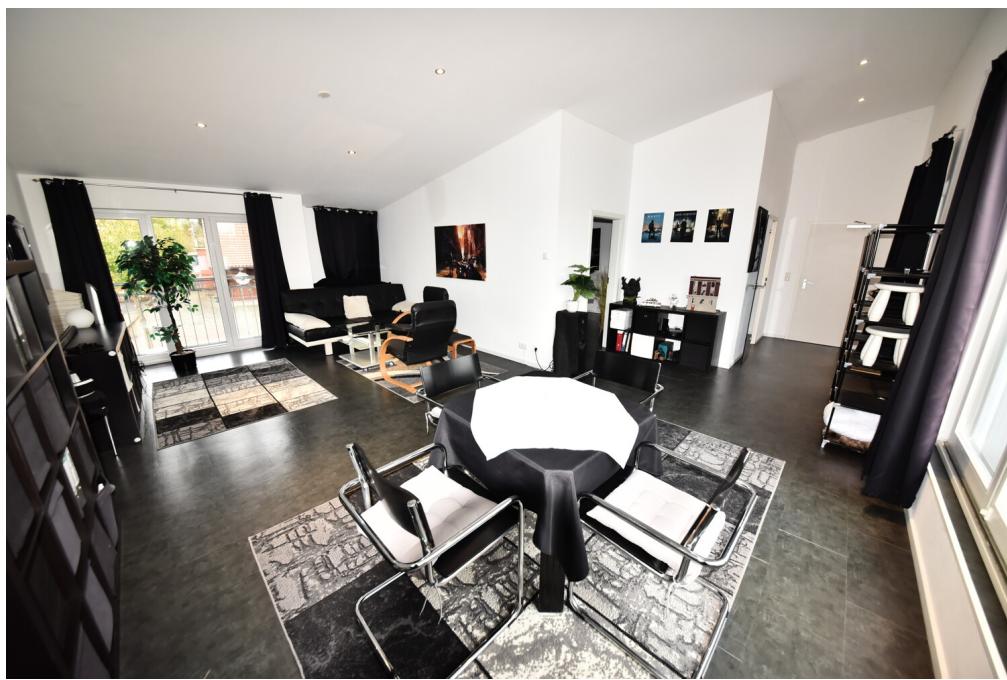
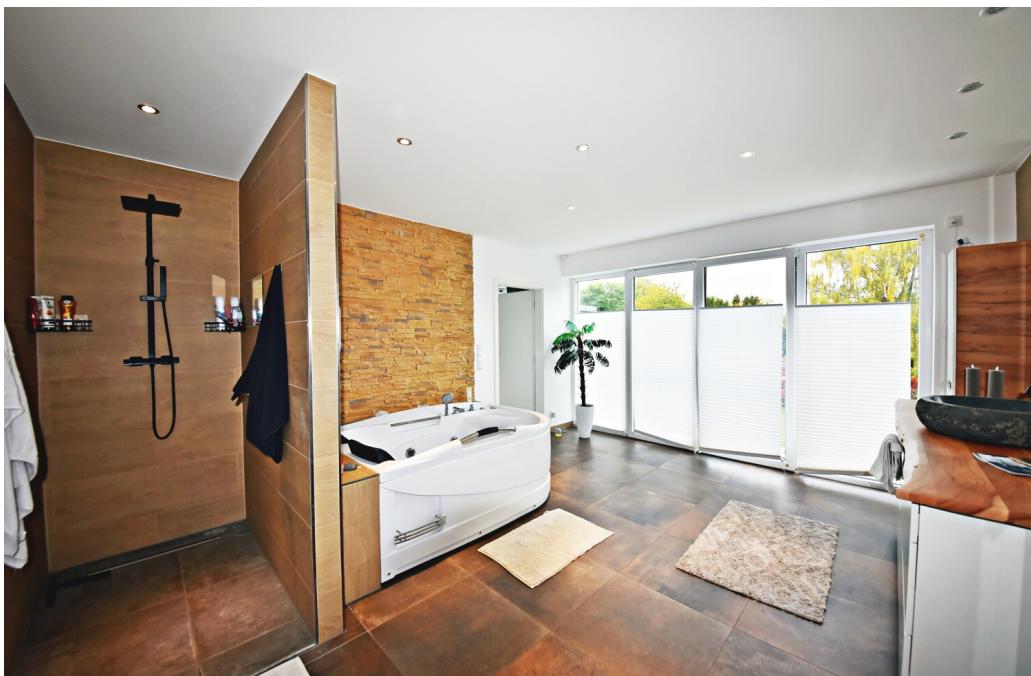
Codice oggetto: 25216018 - 31867 Lauenau

## La proprietà



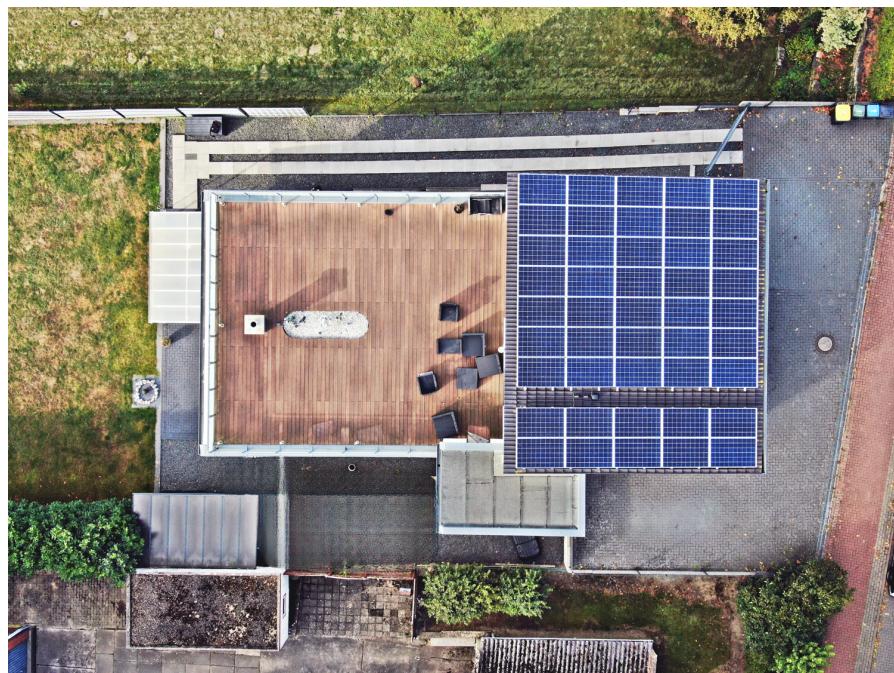
Codice oggetto: 25216018 - 31867 Lauenau

## La proprietà



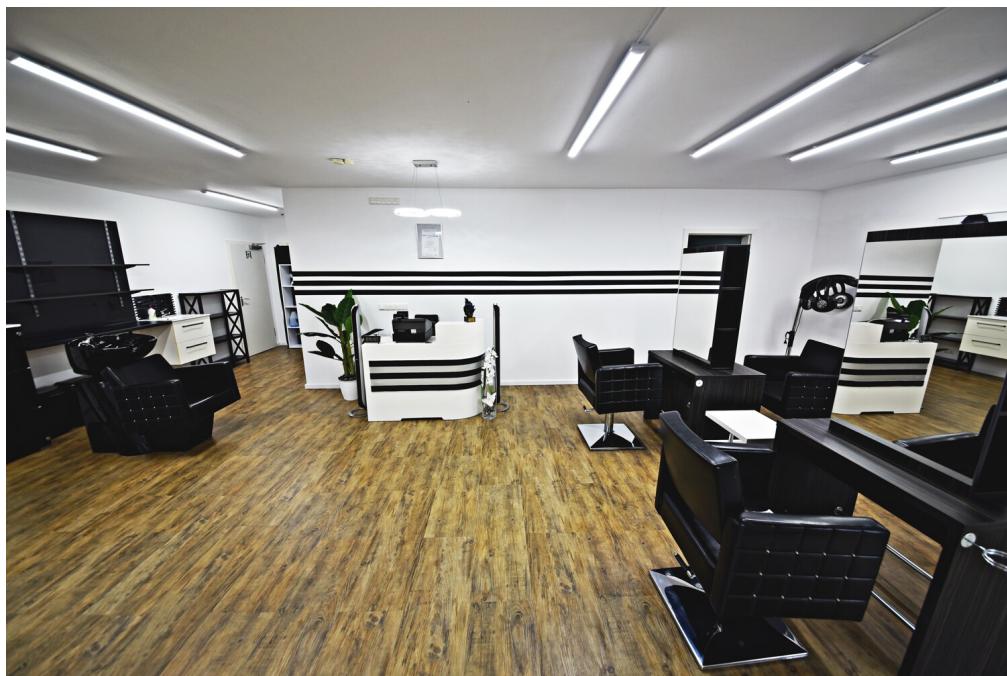
Codice oggetto: 25216018 - 31867 Lauenau

## La proprietà



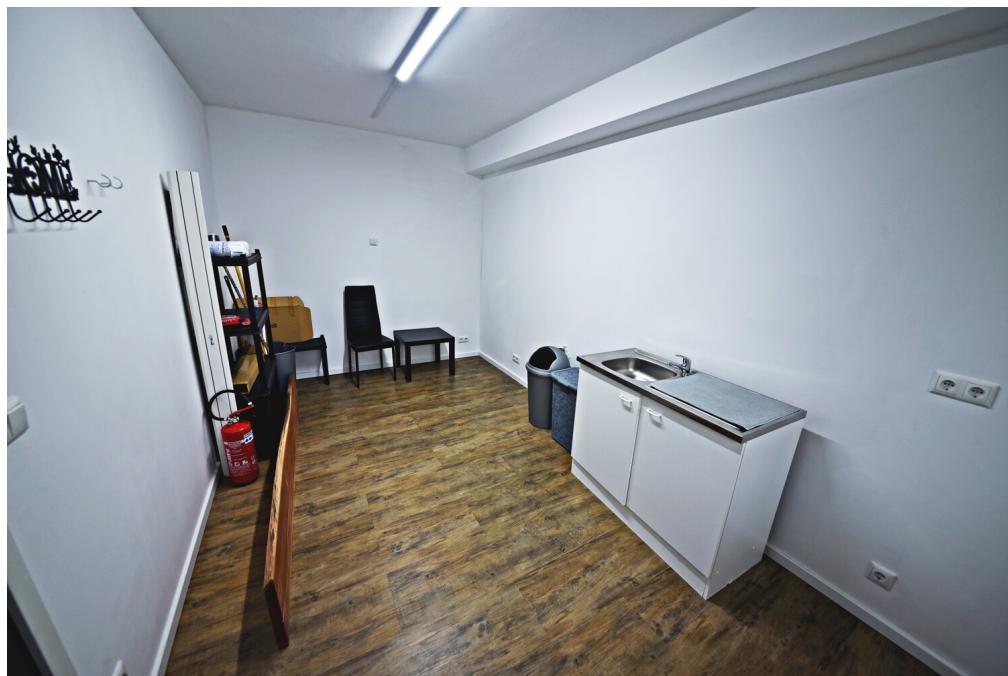
Codice oggetto: 25216018 - 31867 Lauenau

## La proprietà



Codice oggetto: 25216018 - 31867 Lauenau

## La proprietà



Codice oggetto: 25216018 - 31867 Lauenau

## Una prima impressione

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 Gewerbeeinheit 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 Gewerbeeinheit 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.

Codice oggetto: 25216018 - 31867 Lauenau

## Dettagli dei servizi

- 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
- Freistellplätze
- Terrasse
- Parador Vinyl
- Fahrstuhlvorrichtung

Codice oggetto: 25216018 - 31867 Lauenau

## Tutto sulla posizione

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.

Codice oggetto: 25216018 - 31867 Lauenau

## 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.



VON POLL  
REAL ESTATE

**Codice oggetto: 25216018 - 31867 Lauenau**

## Partner di contatto

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

Hussein Safwan

---

Lange Straße 4, 31675 Bückeburg

Tel.: +49 5722 - 28 10 377

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

*Alla clausola di esclusione di responsabilità di von Poll Immobilien GmbH*

---

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