

Lauenau

Unternehmer-Villa mit Sky Lounge, Wellnessbereich und vielseitigem Nutzungskonzept

Codice oggetto: 26216017



PREZZO D'ACQUISTO: 996.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 330 m² • VANI: 11 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 905 m²

Codice oggetto: 26216017 - 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: 26216017 - 31867 Lauenau

A colpo d'occhio

Codice oggetto	26216017
Superficie netta	ca. 330 m ²
Tipologia tetto	a una sola falda
Vani	11
Camere da letto	4
Bagni	2
Anno di costruzione	2017
Garage/Posto auto	4 x superficie libera

Prezzo d'acquisto	996.000 EUR
Compenso di mediazione	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernizzazione / Riqualificazione	2020
Stato dell'immobile	Ammodernato
Tipologia costruttiva	massiccio
Superficie lorda	ca. 94 m ²
Caratteristiche	Terrazza, Bagni di servizio, Sauna, Caminetto, Giardino / uso comune, Balcone

Codice oggetto: 26216017 - 31867 Lauenau

Dati energetici

Tipologia di riscaldamento	centralizzato
Riscaldamento	Elettricità
Certificazione energetica valido fino a	27.01.2036
Fonte di alimentazione	Pompa di calore idraulica/pneumatica

Certificazione energetica	Attestato di prestazione energetica
Consumo finale di energia	16.10 kWh/m²a
Classe di efficienza energetica	A+
Anno di costruzione secondo il certificato energetico	2017

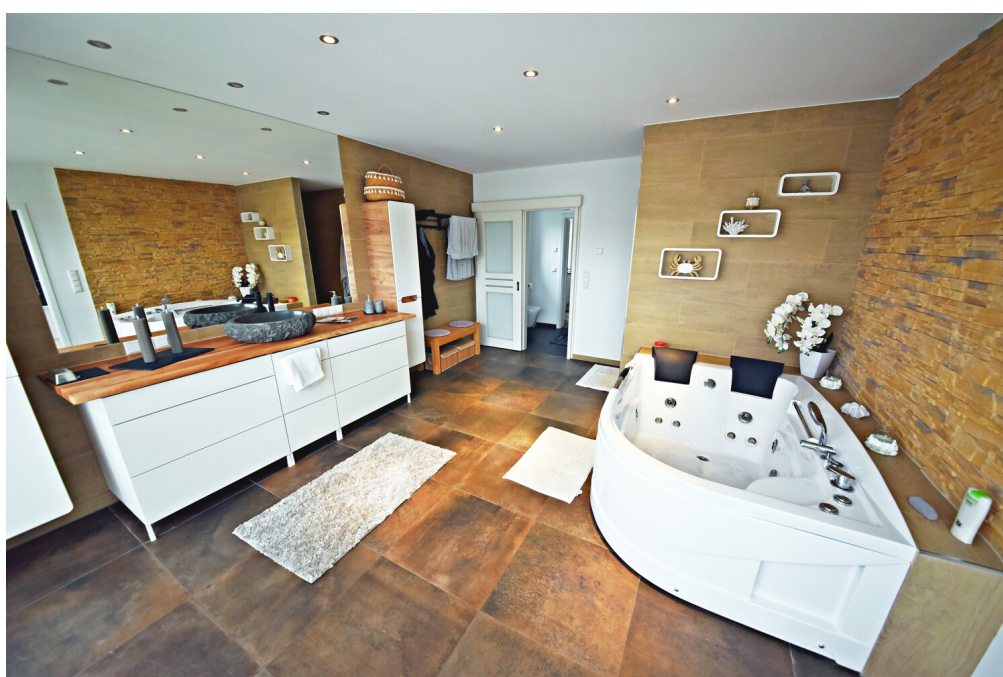
Codice oggetto: 26216017 - 31867 Lauenau

La proprietà



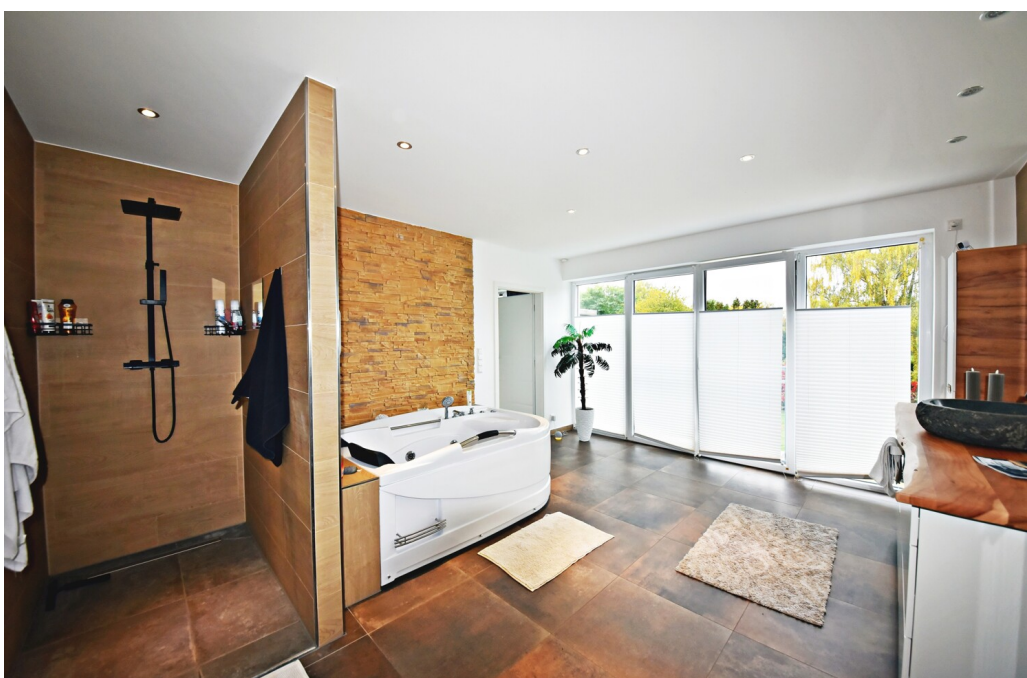
Codice oggetto: 26216017 - 31867 Lauenau

La proprietà



Codice oggetto: 26216017 - 31867 Lauenau

La proprietà



Codice oggetto: 26216017 - 31867 Lauenau

La proprietà



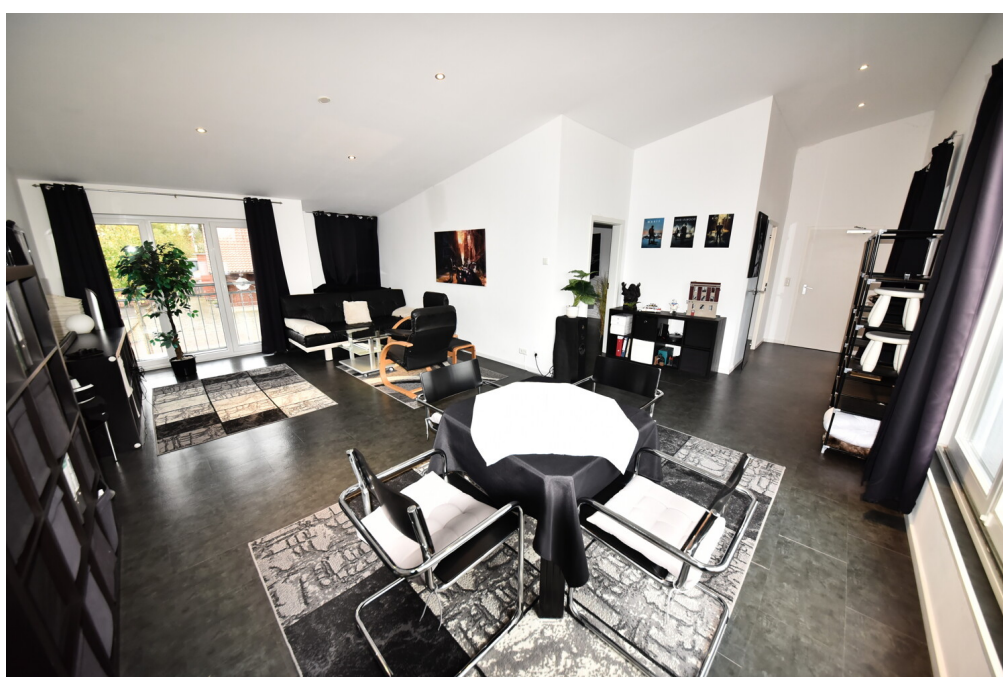
Codice oggetto: 26216017 - 31867 Lauenau

La proprietà



Codice oggetto: 26216017 - 31867 Lauenau

La proprietà



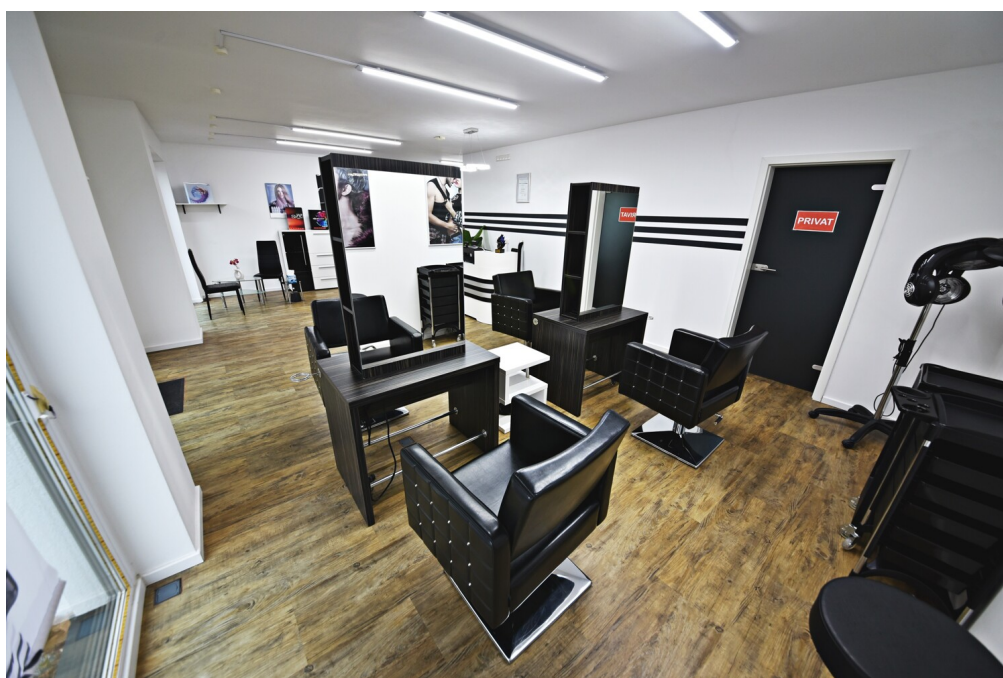
Codice oggetto: 26216017 - 31867 Lauenau

La proprietà



Codice oggetto: 26216017 - 31867 Lauenau

La proprietà



Codice oggetto: 26216017 - 31867 Lauenau

La proprietà



Codice oggetto: 26216017 - 31867 Lauenau

La proprietà



VON POLL
IMMOBILIEN*



VON POLL
IMMOBILIEN*

Codice oggetto: 26216017 - 31867 Lauenau

Una prima impressione

Diese außergewöhnliche Immobilie überzeugt durch ihre begehrte, zentrale Lage, erstklassige Bauqualität und ein durchdachtes Raumkonzept, das höchste Ansprüche an modernes Wohnen und Arbeiten erfüllt. Auf einem ca. 905 m² großen Grundstück präsentiert sich ein repräsentatives Anwesen mit einer Gesamtwohnfläche von ca. 330 m² sowie einer eigenständigen Gewerbefläche von ca. 94 m². Das Gebäude vereint drei separat zugängliche Wohneinheiten und eine Gewerbeinheit unter einem Dach – die perfekte Lösung für anspruchsvolle Eigennutzer, Mehrgenerationenwohnen oder renditestarke Kapitalanleger.

Hohe Flexibilität & Sofortige Betriebsbereitschaft:

Jede der drei Wohneinheiten sowie die Gewerbeinheit ist über das Treppenhaus separat erreichbar und eigenständig abschließbar. Für eine transparente, einfache Abrechnung und Vermietung sorgen bereits installierte, getrennte Stromzähler pro Einheit. Die ca. 94 m² große Gewerbeinheit im Erdgeschoss bietet ideale Rahmenbedingungen für Kanzleien (Anwalts- oder Steuerberatung), Praxisräume (Arzt, Physiotherapie), Architekturbüros oder hochwertige Dienstleistungsbetriebe wie einen exklusiven Friseursalon. Ein unschätzbare Vorteil für Erwerber: Das hochwertige Mobiliar der Gewerbeinheit (Büro-/Praxisausstattung bzw. Saloninterieur) ist bereits vollständig im Kaufpreis enthalten und kann nahtlos übernommen werden – ein reibungsloser Start ohne Zusatzinvestitionen.

Exklusiver Wohnkomfort & Wohlfühloasen:

Der Wohnbereich begeistert durch ein lichtdurchflutetes, modernes Ambiente und erstklassige Ausstattungsmerkmale. Das Herzstück des Wohnzimmers bildet ein beeindruckender, zentraler 3-Seiten-Sichtkamin mit Warmluftfunktion. Er gliedert das offene Raumkonzept optisch auf hochattraktive Weise, ist von drei Seiten einsehbar und spendet behagliche, effiziente Zusatzwärme. Über zwei großflächige Schiebetüren lässt sich das Wohnzimmer komplett zum Garten hin öffnen und lässt Innen- und Außenbereich harmonisch miteinander verschmelzen.

Insgesamt stehen in der Immobilie 2 stilvolle Badezimmer und 4 WCs zur Verfügung, die eine erstklassige Infrastruktur für Familie, Gäste und Mitarbeiter bieten. Ein besonderes Grundriss-Highlight zeigt sich im eleganten Hauptbadezimmer: Hier ist die Toilette diskret als separater Bereich mit eleganter Schiebetür integriert. Der elterliche bzw. Hauptschlafbereich besticht zudem durch einen exklusiven, integrierten begehbaren Kleiderschrank.

Für Ihr persönliches Wellnesserlebnis im Alltag sorgt der private Spa-Bereich mit einer

hochwertigen Infrarotsauna, die durch schnelle Aufheizzeiten und wohltuende Tiefenwärme überzeugt. Die sonnenverwöhnte Dachterrasse ist sowohl komfortabel über das Treppenhaus als auch direkt aus dem Büro über eine großflächige Schiebetür erreichbar.

Zukunftssichere Haustechnik, Smart Home & Barrierefreiheit:

Das Gebäude wurde im Jahr 2020 vollumfänglich renoviert und technisch auf den neuesten Stand gebracht. Eine moderne Wärmepumpe in Kombination mit einer leistungsstarken 12,7 kWp Photovoltaikanlage garantiert eine nachhaltige, energieeffiziente Versorgung und extrem niedrige Betriebskosten. Die Beheizung erfolgt flächendeckend über eine angenehme Fußbodenheizung. Eine integrierte Wasserenthärtungsanlage erhöht den Wohnkomfort zusätzlich und schont die Armaturen.

Auch in puncto Digitalisierung und Barrierefreiheit setzt das Objekt Maßstäbe:

- **Konnektivität & Smart Home:** Ein schneller Glasfaseranschluss sorgt für maximale Bandbreite. Alle Einheiten verfügen über eine interne LAN-Verkabelung, und die Lichtschalter/Taster sind bereits für den Einsatz von Hausautomation und Smart-Home-Systemen vorbereitet.
- **Barrierefreier Ausbau:** In den Massivbetondecken ist bereits eine passgenaue Deckenöffnung/ein Schacht für einen Personenaufzug integriert (derzeit holzverschalt). Ein Aufzug kann somit bei Bedarf ohne große bauliche Eingriffe jederzeit nachgerüstet werden.

Außenbereich & Ausstattung:

Die Innenausstattung erfüllt gehobene Ansprüche: Hochwertige Parador-Vinylböden, Sicherheitsisolierverglasung und mehrere bereits vorhandene Einbauküchen unterstreichen die Wertigkeit des Objekts. Der gepflegte Außenbereich bietet großzügige Terrassenflächen, mehrere Pkw-Frestellplätze sowie eine vorbereitete Carport-Vorrichtung für Bewohner, Mitarbeiter und Gäste.

Dank der zentralen Lage, der nachhaltigen Bauweise und der außergewöhnlichen Raumstruktur stellt diese Immobilie eine seltene Gelegenheit dar, repräsentatives Arbeiten, exklusives Wohnen und nachhaltige Werte miteinander zu verbinden.

Codice oggetto: 26216017 - 31867 Lauenau

Dettagli dei servizi

WOHNKOMFORT

- Über 100 m² Dachterrasse
- Wellnessbereich mit Sauna
- Designküche
- Kamin mit Warmluftfunktion
- Fußbodenheizung

NACHHALTIGKEIT

- Wärmepumpe
- Photovoltaikanlage (12,7 kWp)
- Energieeffizienzklasse A+
- Niedrige Betriebskosten
- Wasserenthärtungsanlage

NUTZUNGSKONZEPT

- Drei Wohneinheiten
- Separate Gewerbeinheit
- Wohnen und Arbeiten
- Mehrgenerationenhaus
- Kapitalanlage
- Separater Zugang

AUSSTATTUNG & KOMFORT

- Hochwertige Parador-Vinylböden
- Sicherheitsisolierverglasung
- Mehrere Einbauküchen
- Fahrstuhlvorrichtung
- Stellplätze und Carport

Codice oggetto: 26216017 - 31867 Lauenau

Tutto sulla posizione

Lauenau zählt zu den begehrten Standorten im Landkreis Schaumburg und verbindet auf außergewöhnliche Weise naturnahes Wohnen mit einer hervorragenden infrastrukturellen Anbindung. Die Gemeinde bietet ein gepflegtes Umfeld mit hoher Lebensqualität, gewachsenen Strukturen und einem angenehmen nachbarschaftlichen Charakter. Wer Wert auf Privatsphäre, Wohnkomfort und kurze Wege legt, findet hier den idealen Lebensmittelpunkt.

Ein besonderer Vorzug des Anwesens liegt in der durchdachten Ausrichtung des Grundstücks, die eine perfekte Symbiose aus Gewerbe und Wohnen ermöglicht. Zur Hauptstraße hin profitiert der Gewerbebereich von einer hohen Sichtbarkeit und direkten Zugänglichkeit inklusive eigener Kundenparkplätze für bis zu fünf Fahrzeuge. Nach hinten heraus genießt der private Wohnbereich hingegen absolute Ruhe und Privatsphäre mit einem unverbauten, dauerhaften Blick ins Grüne.

Auch im Hinblick auf die Mikrolage überzeugt der Standort durch eine echte Infrastruktur der kurzen Wege: Sämtliche Einrichtungen des täglichen Bedarfs sind innerhalb weniger hundert Meter bequem zu Fuß erreichbar. Ein breit aufgestelltes Ärztezentrum, Apotheken, Physiotherapeuten sowie ein Tierarzt stellen die medizinische Versorgung sicher. Für Familien liegen Kindergärten und Schulen direkt vor der Haustür. Einkaufs- und Finanzgeschäfte lassen sich in den nahegelegenen Supermärkten sowie den Filialen der Sparkasse und Volksbank im Handumdrehen erledigen. Auch das Freizeit- und Gastronomieangebot sucht seinesgleichen: Ein Unterhaltungszentrum, ein Fitnesscenter, die örtliche Kirche sowie eine abwechslungsreiche Kulinarik – von der beliebten Eisdiele bis hin zu griechischen, spanischen und italienischen Spezialitäten – befinden sich in direkter Nachbarschaft. Das örtliche Mineralfreibad und die malerische Landschaft des nahegelegenen Deisters laden zudem zu spontaner Erholung in der Natur ein.

Ergänzt wird diese hervorragende Nahversorgung durch eine optimale regionale Anbindung. Über die unmittelbare Nähe zur Autobahn A2 sind die Landeshauptstadt Hannover, das Umland sowie weitere wirtschaftlich bedeutende Zentren in kurzer Zeit erreichbar. Auch der Flughafen Hannover-Langenhagen ist komfortabel angebunden, was die Lage insbesondere für Unternehmer, Freiberufler und Pendler äußerst attraktiv macht.

Die Immobilie vereint somit maximale Sichtbarkeit für das Gewerbe mit ungestörter Lebensqualität im privaten Rückzugsort – die idealen Voraussetzungen für ein Zuhause, das Exklusivität, Flexibilität und Nachhaltigkeit auf höchstem Niveau verbindet.

Codice oggetto: 26216017 - 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.

Codice oggetto: 26216017 - 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

Alla clausola di esclusione di responsabilità di von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com