

**Auetal**

## gehobene Ausstattung • beste Lage von Rehren

**Número da propriedade: 25216012**

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



**PREÇO DE COMPRA: 395.000 EUR • ÁREA: ca. 142 m<sup>2</sup> • QUARTOS: 6 • ÁREA DO TERRENO: 800 m<sup>2</sup>**

**Número da propriedade: 25216012 - 31749 Auetal**

- Numa vista geral**
- O imóvel**
- Dados energéticos**
- Plantas dos pisos**
- Uma primeira impressão**
- Detalhes do equipamento**
- Tudo sobre a localização**
- Outras informações**
- Pessoa de contacto**

Número da propriedade: 25216012 - 31749 Auetal

## Numa vista geral

Número da propriedade	25216012	Preço de compra	395.000 EUR
Área	ca. 142 m <sup>2</sup>	Natureza	Casa unifamiliar / Moradia
Forma do telhado	Telhado de quatro abas	Comissão para arrendatários	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Quartos	6	Modernização / Reciclagem	2020
Quartos	4	Tipo de construção	Sólido
Casas de banho	2	Área útil	ca. 41 m <sup>2</sup>
Ano de construção	2003	Móveis	Terraço, WC de hóspedes, Lareira, Jardim / uso partilhado, Cozinha embutida
Tipo de estacionamento	1 x Car port, 2 x Lugar de estacionamento ao ar livre		

Número da propriedade: 25216012 - 31749 Auetal

## Dados energéticos

Sistemas de aquecimento	Aquecimento central	Certificado Energético	Certificado de consumo de energia
Fonte de Energia	Gás	Consumo final de energia	27.50 kWh/m²a
Certificado Energético válido até	16.05.2035	Classificação energética	A+
Aquecimento	Gás	Ano de construção de acordo com o certificado energético	2003

Número da propriedade: 25216012 - 31749 Auetal

## O imóvel



Número da propriedade: 25216012 - 31749 Auetal

## O imóvel



Número da propriedade: 25216012 - 31749 Auetal

## O imóvel



Número da propriedade: 25216012 - 31749 Auetal

## O imóvel



Número da propriedade: 25216012 - 31749 Auetal

## O imóvel



Número da propriedade: 25216012 - 31749 Auetal

## O imóvel



Número da propriedade: 25216012 - 31749 Auetal

## O imóvel



Número da propriedade: 25216012 - 31749 Auetal

## O imóvel



Número da propriedade: 25216012 - 31749 Auetal

## O imóvel



Número da propriedade: 25216012 - 31749 Auetal

## O imóvel



Número da propriedade: 25216012 - 31749 Auetal

## O imóvel



Número da propriedade: 25216012 - 31749 Auetal

## O imóvel



Número da propriedade: 25216012 - 31749 Auetal

## O imóvel



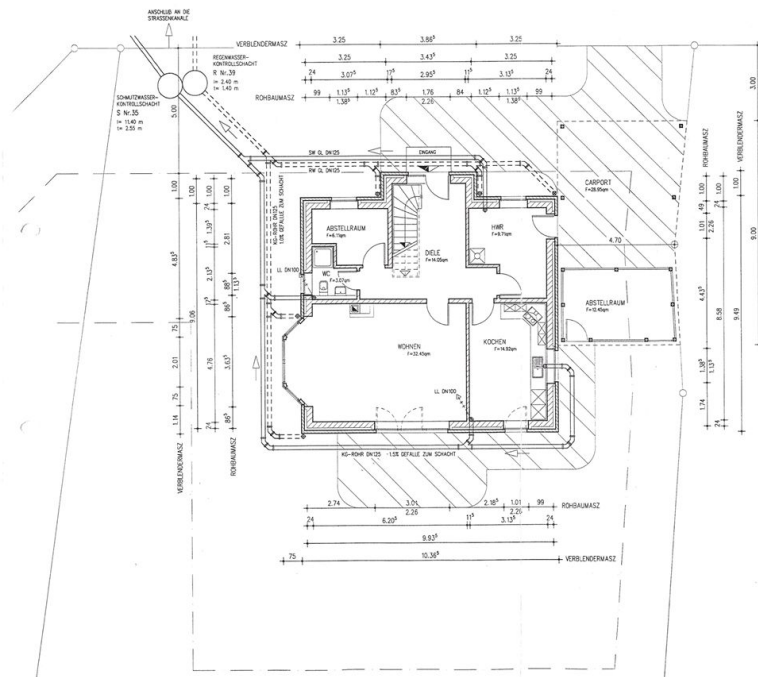
Número da propriedade: 25216012 - 31749 Auetal

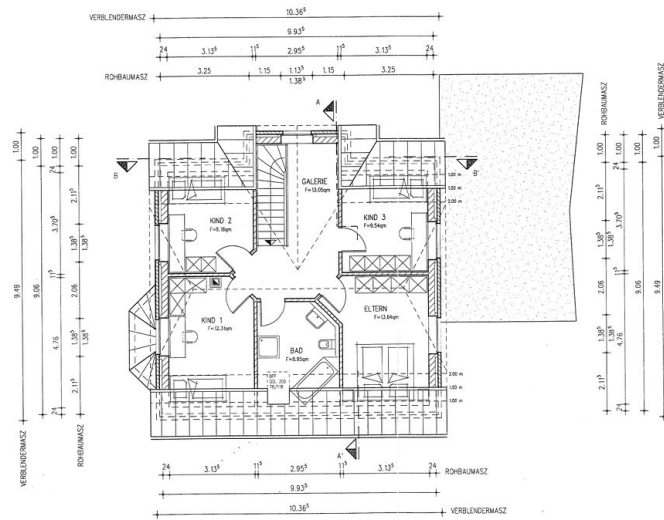
## O imóvel



Número da propriedade: 25216012 - 31749 Auetal

# Plantas dos pisos





Esta planta não é à escala. Os documentos foram-nos entregues pelo cliente. Por conseguinte, não podemos assumir qualquer responsabilidade pela exatidão das indicações.

**Número da propriedade: 25216012 - 31749 Auetal**

## Uma primeira impressão

In einer der begehrtesten und ruhigsten Wohnsiedlungen von Rehren im idyllischen Auetal präsentiert sich dieses gepflegte Einfamilienhaus als wahres Juwel für anspruchsvolle Familien oder Paare mit gehobenem Wohnanspruch. Das im Jahr 2003 erbaute Haus überzeugt nicht nur durch seine hochwertige Bauweise und eine Wohnfläche von ca. 142 m<sup>2</sup>, sondern auch durch ein großzügiges Grundstück von ca. 760 m<sup>2</sup>, das viel Raum zur Entfaltung bietet.

Bereits beim Betreten des Anwesens fällt der stilvolle gusseiserne Zaun mit elektrischem Antrieb, Toren und Pforte ins Auge – ein erster Hinweis auf die durchdachte Sicherheitsausstattung des Hauses. Eine moderne Alarmanlage, einbruchsichere Folien an den Fenstern, Pilzkopfverriegelungen sowie eine Sicherheitsschließanlage an Haus- und Nebeneingängen sorgen für ein rundum sicheres Wohngefühl. Isolierverglaste Fenster tragen zusätzlich zur Energieeffizienz und zum Schallschutz bei.

Das Gebäude ist umfassend gedämmt und wird durch eine Gasheizung beheizt. Diese energieeffiziente Kombination sorgt für ein angenehmes Wohnklima bei niedrigen Betriebskosten. Ein Kaminofen, der die Anforderungen der 1. Stufe der Bundes-Immissionsschutzverordnung erfüllt, bietet zusätzliche Wärme und Gemütlichkeit – ganz ohne zusätzliche Filtermaßnahmen und dauerhaft genehmigungsfrei.

Die Außenanlagen lassen keine Wünsche offen: Eine gepflegte Bangkirai-Terrasse mit elektrischer Markise lädt zum Entspannen und Verweilen ein. Der Garten wird durch einen Rasenroboter in Schuss gehalten, der in einem eigens dafür eingerichteten Unterstand sicher untergebracht ist. Ergänzt wird das Angebot durch einen praktischen Carport sowie einen separaten Werkstatt- bzw. Lagerraum.

Auch im Inneren besticht das Haus durch seine durchdachte Raumaufteilung. Ein modernes Gäste-WC mit Dusche bietet Komfort für Besucher oder kann als zusätzliche Duschköglichkeit genutzt werden.

Für alle Eventualitäten ist ebenfalls vorgesorgt: Ein fest installiertes Notstromaggregat garantiert auch bei Stromausfällen die Funktionalität des Hauses.

Die Lage rundet dieses Angebot perfekt ab: Die verkehrsgünstige Anbindung macht sowohl den Weg zur Arbeit als auch Freizeitaktivitäten in der Umgebung unkompliziert. Alle Einrichtungen des täglichen Bedarfs – von Einkaufsmöglichkeiten über Ärzte bis hin zu Schulen und Kindergärten – befinden sich in unmittelbarer Nähe.

**Dieses Einfamilienhaus in Rehren Auetal vereint Sicherheit, Komfort und eine hochwertige Ausstattung in einer ruhigen, gewachsenen Wohnsiedlung – eine seltene Gelegenheit für alle, die stilvolles Wohnen in bester Lage zu schätzen wissen.**

**Número da propriedade: 25216012 - 31749 Auetal**

## **Detalhes do equipamento**

- Baujahr 2003
- ca.142m<sup>2</sup> Wohnfläche
- ca.760m<sup>2</sup> Grundstücksfläche
- ruhige Wohnsiedlung
- Gasheizung
- sehr energieeffizient
- gedämmt
- gusseiserner Zaun mit elektrischem Antrieb, Toren und Pforte
- Alarmanlage
- einbruchsichere Folie an Fenstern
- Pilzkopfverriegelung
- Sicherheitsschließanlage in Hauseingangs- und Nebentüren
- Isolierglas
- Kaminofen ( erfüllt Anforderungen der 1.Stufe der BImSchV und kann ohne Filtermaßnahmen unbefristet betrieben werden
- Verklinkerung
- Notstromaggregat
- Rasenroboter mit entsprechender Vorrichtung und Unterstand
- Bangkirai Terrasse
- elektrische Markise
- Werkstatt/Lagerraum
- Carport
- Gäste WC mit Dusche
- gute Verkehrsanbindung
- alle Einrichtungen des täglichen Lebens in unmittelbarer Nähe

**Número da propriedade: 25216012 - 31749 Auetal**

## **Tudo sobre a localização**

**Das Haus befindet sich in Rehren (Auetal) in einer ruhigen gehobenen Wohnsiedlung.**

**Fußläufig erreichbar sind:**

**Fuß weit erreichbar:**

- Penny Markt, Postenbörse
- Ärztzentrum Auetal (Hausärzte, Gynäkologe, Physiotherapeuten, Psychologe)
- Zahnarzt
- Apotheke
- Neuer Kindergarten im Bau
- Grundschule ganztags
- Gemeindeverwaltung
- Fitnesscenter
- Post
- Sparkasse und Volksbank
- Busbahnhof nach Rinteln und Umgebung für die weiterführenden Schulen

**Das Auetal erstreckt sich im Schaumburger Land zwischen dem Bückeberg und dem Wesergebirge. Rehren als nächst größerer Ort mit guter Infrastruktur bietet alles für das tägliche Leben. Stadthagen, Bückeburg sowie Bad Nenndorf sind in einigen Autominuten zu erreichen und bieten alles an kulturellen Möglichkeiten. Der Kurort Bad Nenndorf mit seiner Therme oder Bückeburg mit seinem Schloßpark laden zum erholen und bummeln ein. Die Autobahnanbindung A2 Hannover Dortmund befindet sich in Rehren wenige Kilometer entfernt, sodaß Hannover in ca. 30 min zu erreichen ist.**

**Von Stadthagen oder Bückburg ist man mit der Bundesbahn kontinuierlich schnell in allen Großstädten.**

**Número da propriedade: 25216012 - 31749 Auetal**

## **Outras informações**

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.  
Dieser ist gültig bis 16.5.2035.  
Endenergieverbrauch beträgt 27.50 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).  
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.  
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2003.  
Die Energieeffizienzklasse ist A+.

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.

**Número da propriedade: 25216012 - 31749 Auetal**

## **Pessoa de contacto**

**Para mais informações, queira contactar a sua pessoa de contacto:**

**Hussein Safwan**

---

**Lange Straße 4, 31675 Bückeburg**

**Tel.: +49 5722 - 28 10 377**

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

*Para o aviso de isenção de responsabilidade da von Poll Immobilien GmbH*

---

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