

Wiedensahl

Großzügiges Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung

• PV • Fußbodenheizung • Wintergarten

CODE DU BIEN: 24216005

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



PRIX D'ACHAT: 350.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 183 m² • PIÈCES: 6 • SUPERFICIE DU TERRAIN: 789 m²

CODE DU BIEN: 24216005 - 31719 Wiedensahl

- En un coup d'œil
- La propriété
- Informations énergétiques
- Plans d'étage
- Une première impression
- Détails des commodités
- Tout sur l'emplacement
- Plus d'informations
- Contact

CODE DU BIEN: 24216005 - 31719 Wiedensahl

En un coup d'œil

CODE DU BIEN	24216005
Surface habitable	ca. 183 m ²
Type de toiture	à deux versants
Disponible à partir du	Selon l'arrangement
Pièces	6
Chambres à coucher	2
Salles de bains	2
Année de construction	2000
Place de stationnement	2 x surface libre, 2 x Garage

Prix d'achat	350.000 EUR
Type de bien	Maison individuelle
Commission pour le locataire	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
État de la propriété	Bon état
Technique de construction	massif
Surface de plancher	ca. 0 m ²
Aménagement	Terrasse, WC invités, Cheminée, Bloc-cuisine

CODE DU BIEN: 24216005 - 31719 Wiedensahl

Informations énergétiques

Type de chauffage	Chauffage par le sol	Certification énergétique	Certificat de performance énergétique
Chauffage	Gaz	Consommation finale d'énergie	102.20 kWh/m ² a
Certification énergétique valable jusqu'au	18.11.2032	Classement énergétique	D
Source d'alimentation	Gaz		

CODE DU BIEN: 24216005 - 31719 Wiedensahl

La propriété



CODE DU BIEN: 24216005 - 31719 Wiedensahl

La propriété



CODE DU BIEN: 24216005 - 31719 Wiedensahl

La propriété



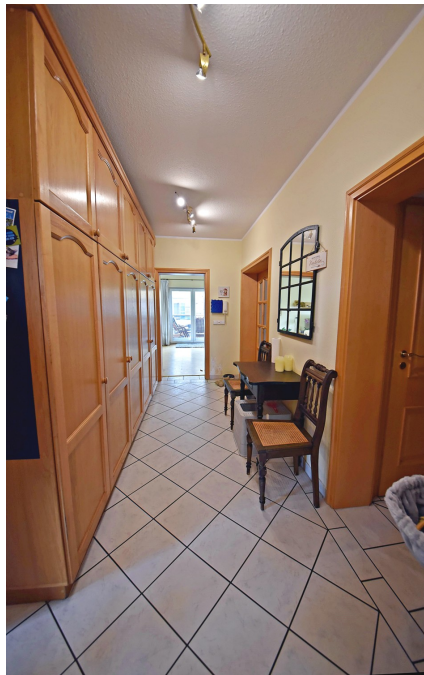
CODE DU BIEN: 24216005 - 31719 Wiedensahl

La propriété



CODE DU BIEN: 24216005 - 31719 Wiedensahl

La propriété



CODE DU BIEN: 24216005 - 31719 Wiedensahl

La propriété



CODE DU BIEN: 24216005 - 31719 Wiedensahl

La propriété



CODE DU BIEN: 24216005 - 31719 Wiedensahl

La propriété



CODE DU BIEN: 24216005 - 31719 Wiedensahl

La propriété



CODE DU BIEN: 24216005 - 31719 Wiedensahl

La propriété



CODE DU BIEN: 24216005 - 31719 Wiedensahl

La propriété



CODE DU BIEN: 24216005 - 31719 Wiedensahl

La propriété



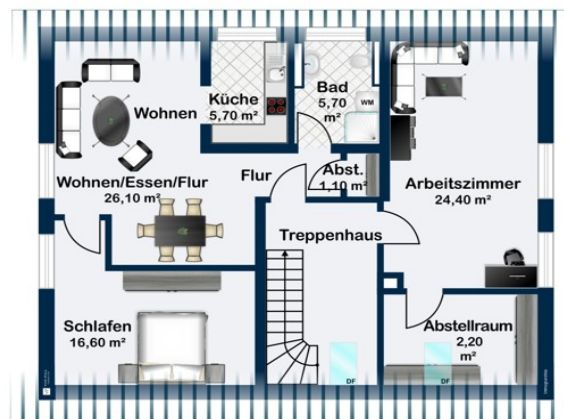
CODE DU BIEN: 24216005 - 31719 Wiedensahl

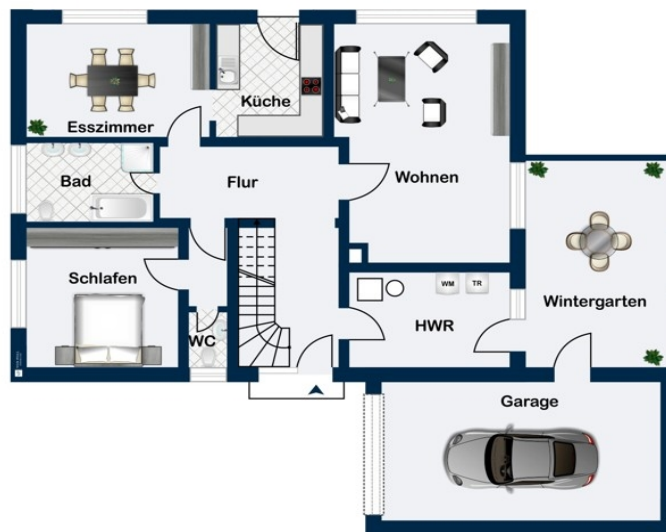
La propriété



CODE DU BIEN: 24216005 - 31719 Wiedensahl

Plans d'étage





Ce plan n'est pas à l'échelle. Les documents nous ont été remis par le client. Pour cette raison, nous ne pouvons pas garantir l'exactitude des informations.

CODE DU BIEN: 24216005 - 31719 Wiedensahl

Une première impression

Eingewachsen in eine vertraute Nachbarschaft, können Sie sich mit diesem gepflegten Haus Ihren Familienraum 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.

CODE DU BIEN: 24216005 - 31719 Wiedensahl

Détails des commodités

- Satteldach, Tonziegel beschichtet
- Fassade rot verklindert
- 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

CODE DU BIEN: 24216005 - 31719 Wiedensahl

Tout sur l'emplacement

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

CODE DU BIEN: 24216005 - 31719 Wiedensahl

Plus d'informations

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.

CODE DU BIEN: 24216005 - 31719 Wiedensahl

Contact

Pour de plus amples informations, veuillez contacter votre personne de contact :

Hussein Safwan

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

To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com