Lauenau

Zentrale Wohn- und Gewerbeimmobilie mit vielseitigem Nutzungspotenzial

Objektnummer: 25216018



KAUFPREIS: 995.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 330 m² • ZIMMER: 11 • GRUNDSTÜCK: 905 m²

Objektnummer: 25216018 - 31867 Lauenau

- Auf einen Blick
- Die Immobilie
- Auf einen Blick: Energiedaten
- Ein erster Eindruck
- Ausstattung und Details
- Alles zum Standort
- Sonstige Angaben
- Ansprechpartner

Objektnummer: 25216018 - 31867 Lauenau

Auf einen Blick

Objektnummer	25216018
Wohnfläche	ca. 330 m²
Dachform	Pultdach
Zimmer	11
Schlafzimmer	4
Badezimmer	4
Baujahr	2017
Stellplatz	4 x Freiplatz

Kaufpreis	995.000 EUR
Provision	Käuferprovision 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Zustand der Immobilie	gepflegt
Bauweise	Massiv
Nutzfläche	ca. 94 m²
Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Sauna, Kamin, Garten/-mitbenutzung, Einbauküche, Balkon

Objektnummer: 25216018 - 31867 Lauenau

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung	Energieausweis	Verbrauchsausweis
Wesentlicher Energieträger	Strom	Endenergie-verbrauch	16.1 kWh/m²a
Energieausweis gültig bis	27.01.2036	Energie-Effizienzklasse	A+
Befeuerung	Luft/Wasser-Wärmepumpe	Baujahr laut Energieausweis	2017

Objektnummer: 25216018 - 31867 Lauenau

Die Immobilie





Objektnummer: 25216018 - 31867 Lauenau

Die Immobilie





Objektnummer: 25216018 - 31867 Lauenau

Die Immobilie





Objektnummer: 25216018 - 31867 Lauenau

Die Immobilie





Objektnummer: 25216018 - 31867 Lauenau

Die Immobilie





Objektnummer: 25216018 - 31867 Lauenau

Die Immobilie





Objektnummer: 25216018 - 31867 Lauenau

Die Immobilie





Objektnummer: 25216018 - 31867 Lauenau

Die Immobilie





Objektnummer: 25216018 - 31867 Lauenau

Die Immobilie





Objektnummer: 25216018 - 31867 Lauenau

Die Immobilie





Objektnummer: 25216018 - 31867 Lauenau

Die Immobilie



FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN

VON POLL IMMOBILIEN



Eigentümern bieten wir eine kostenfreie und unverbindliche Marktpreiseinschätzung Ihrer Immobilie an.

Kontaktieren Sie uns für eine persönliche Beratung:

T.: +49 (0)5722 - 28 10 377

www.von-poll.com

Objektnummer: 25216018 - 31867 Lauenau

Ein erster Eindruck

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 Gewerbeeinheit unter einem Dach – die perfekte Lösung für anspruchsvolle Eigennutzer, Mehrgenerationenwohnen oder renditestarke Kapitalanleger.

Hohe Flexibilität & Sofortige Betriebsbereitschaft
Jede der drei Wohneinheiten sowie die Gewerbeeinheit 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 Gewerbeeinheit im Erdgeschoss bietet ideale Rahmenbedingungen für Kanzleien (Anwalts- oder Steuerberatung), Praxisräume (Arzt, Physiotherapie), Architekturbüros oder hochwertige Dienstleistungsbetriebe wie einen exklusiven Friseursalon. Ein unschätzbarer Vorteil für Erwerber: Das hochwertige Mobiliar der Gewerbeeinheit (Büro-/Praxisausstattung bzw. Salonінterieur) ist bereits vollständig im Kaufpreis enthalten und kann nahtlos übernommen werden – ein reibungsloser Start ohne Zusatzinvestitionen.

Wohnkomfort & Architektonische Highlights
Der Wohnbereich begeistert durch ein lichtdurchflutetes, modernes Ambiente und exklusive 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.

Ein weiteres Highlight im Wohnbereich ist das exklusive Hauptschlafzimmer, das über einen integrierten, begehbaren Kleiderschrank verfügt. Für Ihr persönliches Wellnesserlebnis im Alltag sorgt der private Wellnessbereich mit einer hochwertigen Infrarotsauna, die durch schnelle Aufheizzeiten und wohltuende Tiefenwärme besticht. 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-Freistellplätze 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.

Objektnummer: 25216018 - 31867 Lauenau

Ausstattung und Details

- 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

Objektnummer: 25216018 - 31867 Lauenau

Alles zum Standort

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.

Objektnummer: 25216018 - 31867 Lauenau

Sonstige Angaben

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.

Objektnummer: 25216018 - 31867 Lauenau

Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Hussein Safwan

Lange Straße 4, 31675 Bückeburg
Tel.: +49 5722 - 28 10 377
E-Mail: schaumburg@von-poll.com

Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com