Niedernwöhren

Klarheit,Raum&Effizienz:Modernes 313 qm Architektenhaus (A+) Einliegerwohnung·Pool·5200m² Grundstück

Objektnummer: 26216019



KAUFPREIS: 765.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 313 m² • ZIMMER: 10 • GRUNDSTÜCK: 5100 m²

Objektnummer: 26216019 - 31712 Niedernwöhren

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

Objektnummer: 26216019 - 31712 Niedernwöhren

Auf einen Blick

Objektnummer	26216019
Wohnfläche	ca. 313 m²
Dachform	Satteldach
Zimmer	10
Badezimmer	4
Baujahr	2016
Stellplatz	3 x Carport, 3 x Freiplatz

Kaufpreis	765.000 EUR
Haustyp	Einfamilienhaus
Provision	Käuferprovision 2,38 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Zustand der Immobilie	gepflegt
Bauweise	Massiv
Ausstattung	Terrasse, Schwimmbad, Einbauküche

Objektnummer: 26216019 - 31712 Niedernwöhren

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Fußbodenheizung
Wesentlicher Energieträger	Strom
Energieausweis gültig bis	18.12.2026
Befeuerung	Luft/Wasser-Wärmepumpe

Energieausweis	Bedarfsausweis
Endenergiebedarf	12.4 kWh/m²a
Energie-Effizienzklasse	A+
Baujahr laut Energieausweis	2016

Objektnummer: 26216019 - 31712 Niedernwöhren

Die Immobilie





Objektnummer: 26216019 - 31712 Niedernwöhren

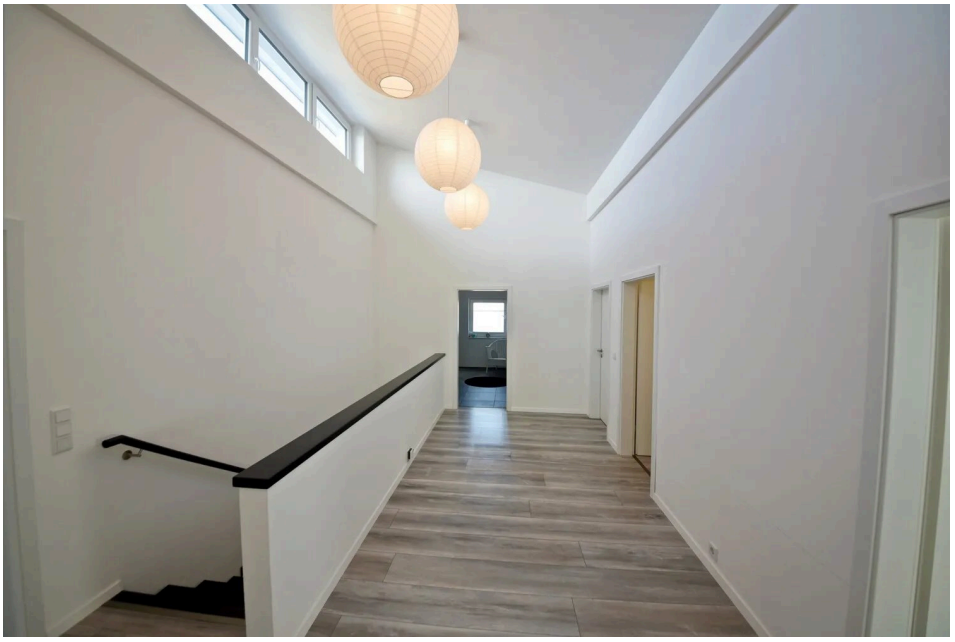
Die Immobilie





Objektnummer: 26216019 - 31712 Niedernwöhren

Die Immobilie

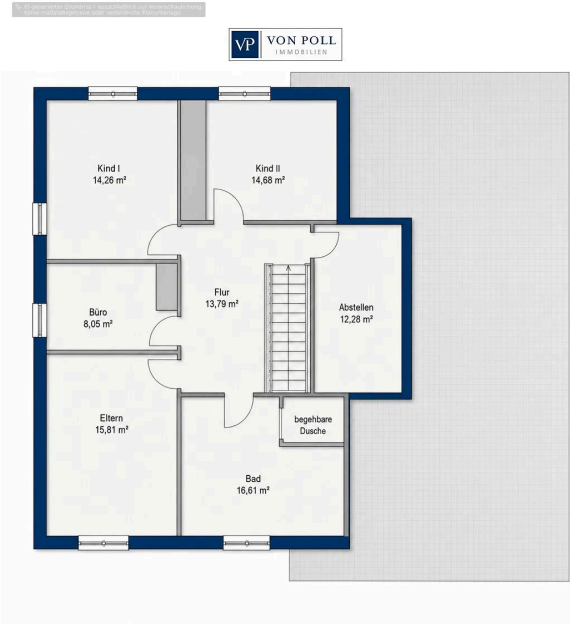




Objektnummer: 26216019 - 31712 Niedernwöhren

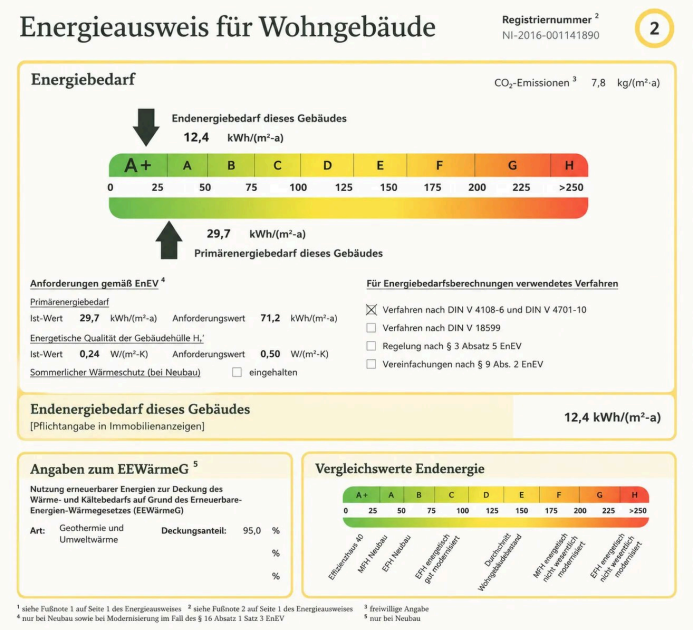
Die Immobilie





Objektnummer: 26216019 - 31712 Niedernwöhren

Die Immobilie



Energieausweis für Wohngebäude

Registriernummer [2]
NI-2016-001141890

2

Energiebedarf

CO_2-Emissionen [3] 7,8 kg/(m²·a)

Endenergiebedarf dieses Gebäudes
12,4 kWh/(m²·a)

A+ | A | B | C | D | E | F | G | H
0 | 25 | 50 | 75 | 100 | 125 | 150 | 175 | 200 | 225 | >250

29,7 kWh/(m²·a)
Primärenergiebedarf dieses Gebäudes

Anforderungen gemäß EnEV [4]

Primärenergiebedarf
Ist-Wert 29,7 kWh/(m²·a) Anforderungswert 71,2 kWh/(m²·a)

Energetische Qualität der Gebäudehülle H_T'
Ist-Wert 0,24 W/(m²·K) Anforderungswert 0,50 W/(m²·K)

Sommerlicher Wärmeschutz (bei Neubau) ☐ eingehalten

Für Energiebedarfsberechnungen verwendetes Verfahren

☒ Verfahren nach DIN V 4108-6 und DIN V 4701-10
☐ Verfahren nach DIN V 18599
☐ Regelung nach § 3 Absatz 5 EnEV
☐ Vereinfachungen nach § 9 Abs. 2 EnEV

Endenergiebedarf dieses Gebäudes
[Pflichtangabe in Immobilienanzeigen]
12,4 kWh/(m²·a)

Angaben zum EEWärmeG [5]

Nutzung erneuerbarer Energien zur Deckung des Wärme- und Kältebedarfs auf Grund des Erneuerbare-Energien-Wärmegesetzes (EEWärmeG)

Art: Geothermie und Umweltwärme — Deckungsanteil: 95,0 %
%
%

Vergleichswerte Endenergie

A+ | A | B | C | D | E | F | G | H
0 | 25 | 50 | 75 | 100 | 125 | 150 | 175 | 200 | 225 | >250

Effizienzhaus 40 · MFH Neubau · EFH Neubau · EFH energetisch gut modernisiert · Durchschnitt Wohngebäudebestand · MFH energetisch nicht wesentlich modernisiert · EFH energetisch nicht wesentlich modernisiert

[1] siehe Fußnote 1 auf Seite 1 des Energieausweises [2] siehe Fußnote 2 auf Seite 1 des Energieausweises [3] freiwillige Angabe
[4] nur bei Neubau sowie bei Modernisierung im Fall des § 16 Absatz 1 Satz 3 EnEV [5] nur bei Neubau

Objektnummer: 26216019 - 31712 Niedernwöhren

Ein erster Eindruck

Ein wesentlicher Bestandteil des Wohnkonzepts ist die vorhandene Einliegerwohnung. Sie eröffnet zahlreiche Möglichkeiten und lässt sich flexibel an unterschiedliche Lebenssituationen anpassen. Ob als privater Bereich für Familienangehörige, im Rahmen eines Mehrgenerationenkonzepts, als eigenständiges Homeoffice oder zur Vermietung – die separate Einheit bietet zusätzliche Unabhängigkeit und vielseitige Nutzungsperspektiven. Sowohl das Haupthaus als auch die Einliegerwohnung verfügen über jeweils eine moderne Einbauküche, die bereits im Kaufpreis enthalten ist.

Auch energetisch ist das Anwesen zukunftsorientiert ausgestattet. Die Kombination aus moderner Wärmepumpe und leistungsstarker Photovoltaikanlage ermöglicht eine nachhaltige und wirtschaftliche Energieversorgung. Die Energieeffizienzklasse A+ unterstreicht den hohen energetischen Standard der Immobilie. Ergänzt wird das System durch den wasserführenden Kamin, der zusätzlich zur Wärmeversorgung beitragen kann.

Ein besonderes Highlight erwartet Sie im Außenbereich: Der großzügige, beheizte Pool mit moderner Filter- und Dosieranlage macht den eigenen Garten zu einer privaten Wohlfühloase. Ob eine morgendliche Schwimmrunde, entspannte Stunden mit der Familie oder gesellige Sommerabende mit Freunden – der Pool erweitert den Wohnraum nach draußen und sorgt für ein Urlaubsgefühl unmittelbar vor der eigenen Haustür. Durch die Beheizung lässt sich der Pool zudem über die klassischen Sommermonate hinaus nutzen.

Das weitläufige Grundstück verleiht dem Anwesen jedoch nicht nur Raum und Privatsphäre, sondern eröffnet insbesondere für Tierliebhaber außergewöhnliche Möglichkeiten. Die vorhandene Tierwiese bietet hervorragende Voraussetzungen für die Haltung von Pferden oder Ponys und macht die Immobilie zu einer interessanten Alternative für alle, die Wohnen und Tierhaltung miteinander verbinden möchten. Die großzügigen Freiflächen bieten darüber hinaus ausreichend Platz für Auslauf, individuelle Freizeitgestaltung und weitere persönliche Nutzungskonzepte.

Gerade diese Verbindung aus hochwertigem Wohnraum und weitläufiger Außenfläche macht den besonderen Reiz des Anwesens aus. Hier lässt sich der Wunsch nach einem großzügigen Zuhause ebenso verwirklichen wie der Traum vom Leben mit Pferden oder anderen Tieren. Gleichzeitig bietet die Immobilie mit Pool, Einliegerwohnung und moderner Energietechnik ein Maß an Komfort und Flexibilität, das bei vergleichbaren Anwesen nur selten zu finden ist.

Mit ca. 313 m² Wohnfläche, ca. 5.100 m² Grundstücksfläche, einer separaten

Einliegerwohnung, zwei Einbauküchen, Wärmepumpe, Photovoltaikanlage, wasserführendem Kamin, beheiztem Pool mit moderner Filter- und Dosiertechnik, Tierwiesewiese sowie großzügigen Stellmöglichkeiten vereint dieses Anwesen zahlreiche Qualitäten unter einem Dach.

Ob als großzügiges Familiendomizil, Mehrgenerationenhaus, privates Anwesen mit Tierhaltung oder als Kombination aus Eigennutzung und zusätzlicher Vermietungsmöglichkeit – die Immobilie bietet vielfältige Perspektiven für ein individuelles und anspruchsvolles Wohnkonzept.

Ein Zuhause für Menschen, die nicht nur großzügig wohnen, sondern ihren persönlichen Lebensstil verwirklichen möchten. Viel Raum, naturnahe Privatsphäre, moderner Wohnkomfort und außergewöhnliche Freizeitmöglichkeiten verbinden sich hier zu einem Anwesen mit besonderem Charakter und hoher Lebensqualität.

Objektnummer: 26216019 - 31712 Niedernwöhren

Ausstattung und Details

·Repräsentatives Anwesen mit hochwertigem und gepflegtem Wohnambiente
·2016 erbaut
·Ca. 313 m² Wohnfläche mit großzügigen und lichtdurchfluteten Räumlichkeiten
·Ca. 5.100 m² weitläufiges Grundstück mit außergewöhnlichem Platzangebot
·Hoher Grad an Privatsphäre und naturnaher Wohnqualität
·Beheizter Pool mit moderner Filter- und Dosieranlage
·3 Terrassen
·Großzügige Garten-, Freizeit- und Außenflächen
·Eigene Wiese mit hervorragenden Möglichkeiten zur Tierhaltung
·Ideale Voraussetzungen für Pferde, Ponys oder andere Tiere
·Viel Platz für Weideflächen, Auslauf und individuelle Hobbytierhaltung
·Moderne Wärmepumpe für eine zukunftsorientierte Wärmeversorgung
·Photovoltaikanlage zur nachhaltigen Eigenstromerzeugung
·Energieeffizienzklasse A+
·Wasserführender Kamin als zusätzliche Wärmequelle und behagliches Wohnhighlight
·Einbauküche im Haupthaus sowie separate Einbauküche in der Einliegerwohnung
·Separate Einliegerwohnung mit vielseitigen Nutzungsmöglichkeiten
·Optimal geeignet für Mehrgenerationenwohnen oder die Unterbringung von Angehörigen
·Möglichkeit zur Teilvermietung und Generierung zusätzlicher Einnahmen
·Attraktive Kombination aus Eigennutzung, Vermietung und individueller Nutzung
·Elektrische Außenjalousien für zusätzlichen Wohnkomfort
·Drei Carports sowie weitere Außenstellplätze
·Großzügige Freiflächen für individuelle Freizeit- und Lebenskonzepte
·Kombination aus exklusivem Wohnen und naturnahem Lebensstil
·Moderne und nachhaltige Haustechnik mit Potenzial für reduzierte Energiekosten
·Hoher Wohn- und Freizeitwert für die ganze Familie
·Besonders interessant für Familien, Tierliebhaber und anspruchsvolle Eigennutzer
·Seltene Gelegenheit mit außergewöhnlicher Grundstücksgröße und vielseitigem Nutzungspotenzial

Objektnummer: 26216019 - 31712 Niedernwöhren

Alles zum Standort

Die Immobilie befindet sich in einer attraktiven ruhigen Wohnlage in Niederwöhren nahe der Stadt Stadthagen und überzeugt durch die gelungene Kombination aus urbaner Infrastruktur und hoher Lebensqualität. Die traditionsreiche Stadt bietet ein vielseitiges Angebot an Einkaufsmöglichkeiten, gastronomischen Einrichtungen sowie kulturellen und sportlichen Freizeitangeboten. Sämtliche Einrichtungen des täglichen Bedarfs, darunter Supermärkte, Ärzte, Apotheken, Schulen und Kindergärten, sind bequem erreichbar und tragen zu einem komfortablen Wohnumfeld bei.

Dank der hervorragenden Verkehrsanbindung profitieren sowohl Berufspendler als auch Familien von kurzen Wegen. Die Bundesstraßen B61 und B65 sowie die nahegelegene Autobahn A2 gewährleisten eine schnelle Verbindung in Richtung Hannover, Bielefeld und das Ruhrgebiet. Zudem verfügt Stadthagen über einen gut angebundenen Bahnhof mit regelmäßigen Regional- und Fernverkehrsverbindungen.

Die Kombination aus guter Infrastruktur, hervorragender Verkehrsanbindung und vielfältigen Freizeitmöglichkeiten macht diese Lage zu einem attraktiven Wohnstandort für Menschen, die ein angenehmes und ausgewogenes Lebensumfeld schätzen.

Objektnummer: 26216019 - 31712 Niedernwöhren

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: 26216019 - 31712 Niedernwöhren

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