Apelern / Kleinhegesdorf – Aplern

Idyllisches, exklusives Wohnen mit Blick über Pferdekoppeln, auf den bewaldeten Bückeberg

Objektnummer: 26241020



KAUFPREIS: 495.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 233.36 m^2 • ZIMMER: 6 • GRUNDSTÜCK: 1068 m^2

Objektnummer: 26241020 - 31552 Apelern / Kleinhegesdorf – Aplern

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

Objektnummer: 26241020 - 31552 Apelern / Kleinhegesdorf – Aplern

Auf einen Blick

Objektnummer	26241020
Wohnfläche	ca. 233.36 m²
Dachform	Satteldach
Zimmer	6
Schlafzimmer	5
Badezimmer	2
Baujahr	1935
Stellplatz	1 x Freiplatz, 2 x Garage

Kaufpreis	495.000 EUR
Haustyp	Einfamilienhaus
Provision	Käuferprovision 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisierung / Sanierung	2022
Zustand der Immobilie	saniert
Bauweise	Massiv
Nutzfläche	ca. 137 m²
Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Kamin, Garten/-mitbenutzung, Einbauküche, Balkon

Objektnummer: 26241020 - 31552 Apelern / Kleinhegesdorf – Aplern

Auf einen Blick: Energiedaten

Wesentlicher Energieträger	Öl
Energieausweis gültig bis	21.06.2031
Befeuerung	Öl

Energieausweis	Verbrauchsausweis
Endenergie-verbrauch	72 kWh/m²a
Energie-Effizienzklasse	B
Baujahr laut Energieausweis	1935

Objektnummer: 26241020 - 31552 Apelern / Kleinhegesdorf – Aplern

Die Immobilie





Objektnummer: 26241020 - 31552 Apelern / Kleinhegesdorf – Aplern

Die Immobilie

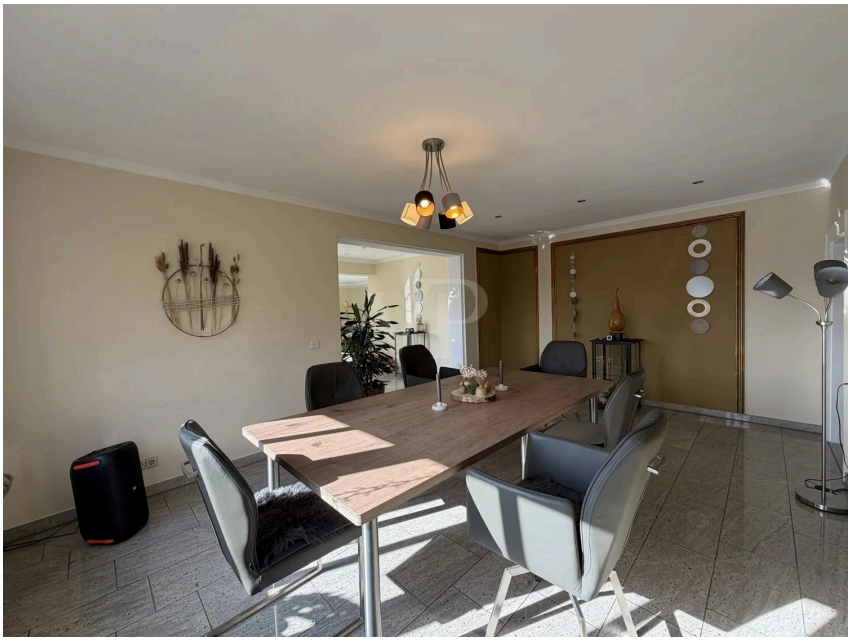




Objektnummer: 26241020 - 31552 Apelern / Kleinhegesdorf – Aplern

Die Immobilie





Objektnummer: 26241020 - 31552 Apelern / Kleinhegesdorf – Aplern

Die Immobilie





Objektnummer: 26241020 - 31552 Apelern / Kleinhegesdorf – Aplern

Die Immobilie





Objektnummer: 26241020 - 31552 Apelern / Kleinhegesdorf – Aplern

Die Immobilie





Objektnummer: 26241020 - 31552 Apelern / Kleinhegesdorf – Aplern

Die Immobilie





Objektnummer: 26241020 - 31552 Apelern / Kleinhegesdorf – Aplern

Die Immobilie





Objektnummer: 26241020 - 31552 Apelern / Kleinhegesdorf – Aplern

Die Immobilie





Objektnummer: 26241020 - 31552 Apelern / Kleinhegesdorf – Aplern

Die Immobilie





Objektnummer: 26241020 - 31552 Apelern / Kleinhegesdorf – Aplern

Die Immobilie





Objektnummer: 26241020 - 31552 Apelern / Kleinhegesdorf – Aplern

Die Immobilie





Objektnummer: 26241020 - 31552 Apelern / Kleinhegesdorf – Aplern

Die Immobilie





Objektnummer: 26241020 - 31552 Apelern / Kleinhegesdorf – Aplern

Die Immobilie





Objektnummer: 26241020 - 31552 Apelern / Kleinhegesdorf – Aplern

Die Immobilie





Objektnummer: 26241020 - 31552 Apelern / Kleinhegesdorf – Aplern

Die Immobilie





Objektnummer: 26241020 - 31552 Apelern / Kleinhegesdorf – Aplern

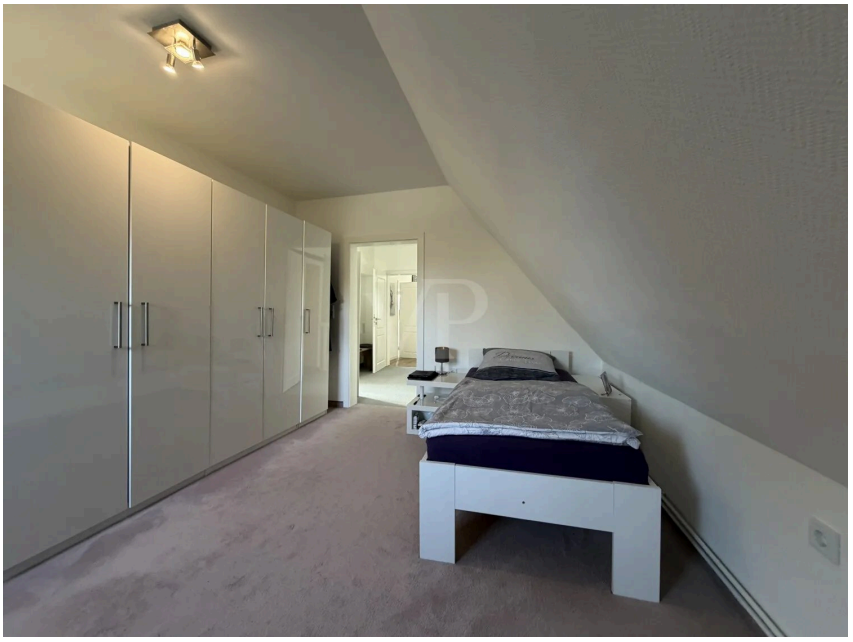
Die Immobilie





Objektnummer: 26241020 - 31552 Apelern / Kleinhegesdorf – Aplern

Die Immobilie





Objektnummer: 26241020 - 31552 Apelern / Kleinhegesdorf – Aplern

Die Immobilie





Objektnummer: 26241020 - 31552 Apelern / Kleinhegesdorf – Aplern

Die Immobilie





Objektnummer: 26241020 - 31552 Apelern / Kleinhegesdorf – Aplern

Die Immobilie





Objektnummer: 26241020 - 31552 Apelern / Kleinhegesdorf – Aplern

Die Immobilie





Objektnummer: 26241020 - 31552 Apelern / Kleinhegesdorf – Aplern

Die Immobilie





Objektnummer: 26241020 - 31552 Apelern / Kleinhegesdorf – Aplern

Die Immobilie





Objektnummer: 26241020 - 31552 Apelern / Kleinhegesdorf – Aplern

Die Immobilie





Objektnummer: 26241020 - 31552 Apelern / Kleinhegesdorf – Aplern

Die Immobilie





Objektnummer: 26241020 - 31552 Apelern / Kleinhegesdorf – Aplern

Die Immobilie





Objektnummer: 26241020 - 31552 Apelern / Kleinhegesdorf – Aplern

Die Immobilie





Objektnummer: 26241020 - 31552 Apelern / Kleinhegesdorf – Aplern

Die Immobilie



Objektnummer: 26241020 - 31552 Apelern / Kleinhegesdorf – Aplern

Ein erster Eindruck

Dieses großzügige Einfamilienhaus mit einer Wohnfläche von ca. 233,36 m² bietet vielfältige Gestaltungsmöglichkeiten für Familien, Paare oder zwei Generationen, die Wert auf exklusiven Wohnkomfort und ein großzügiges Raumangebot legen. Das Anwesen wurde im Jahr 1935 errichtet und vor ca. 4 Jahren saniert. Die letzte umfassende Modernisierung erfolgte 2021, sodass sich die Immobilie heute in einem modernisierten Zustand präsentiert.

Das Haus befindet sich auf einem weitläufigen Grundstück mit ca. 1.068 m² Fläche, das Platz für Freizeit, Gartenarbeit und Erholung im Freien bietet. Die ruhige, dörfliche Lage unterstreicht den besonderen Wohnwert.

Mit insgesamt sechs Zimmern, davon fünf Schlafzimmern, ist ausreichend Raum für größere Familien, Gäste oder die individuelle Nutzung, wie Homeoffice, Sportzimmer etc. vorhanden. Die Ausstattung mit einem Kamin ermöglicht gemütliche Stunden und setzt geschmackvolle Akzente im Wohnbereich. Das großzügige Wohn- und Esszimmer verfügt über einen direkten Zugang zum Balkon und zur Terrasse – ideal für gesellige Stunden im Freien. Ein weiterer Balkon schließt sich an eins der Schlafzimmer an und schafft einen privaten Rückzugsbereich und Blick in die Natur.
Zwei moderne Badezimmer, im EG und OG gewährleisten hohen Komfort im Alltag und bieten genügend Platz für die tägliche Pflege Routine. Ein separates Badezimmer, welches auf der Ebene von Wohnzimmer und Küche ist, bietet eine optisch schöne Wellnessoase zum Entspannen. In dieser Ebene des Erdgeschosses wäre auch ein Leben auf einer Ebene möglich.

Besonderen Wert wurde auf Funktionalität und Sicherheit gelegt: Kunststofffenster mit Doppelverglasung sorgen ebenso wie Außenrollos im Erd- und Obergeschoss für Energieeffizienz und Wohnkomfort. Die Ausstattung wird durch eine gehobene Ausstattungsqualität unterstrichen. Das Haus ist zudem unterkellert und bietet somit reichlich zusätzlichen Stauraum.

Zu den technischen Ausstattungsmerkmalen gehört eine zentrale Öl-Heizung, bestehend aus einem Wolf Ölbrennwertkessel, der 2022 installiert wurde. Die Versorgung wird durch 4.000 Liter Öltanks sichergestellt. Eine Solarthermieanlage aus dem Jahr 2010 unterstützt bei der Warmwasserbereitung und leistet einen Beitrag zu einem effizienten Energiehaushalt.

Im Außenbereich erwartet Sie eine hochwertige Doppelgarage, die komfortables Parken ermöglicht. Für Gartenfreunde und Outdoor-Enthusiasten steht ein modernes Garten-Lounge House zur Verfügung, eingebettet in einen liebevoll angelegten und professionell geplanten Garten mit Wasserlauf, auf zwei Ebenen. Viele verschiedene

Pflanzengruppen haben hier ihren Platz. Großzügige Pflasterung bietet verschiedene Sitzmöglichkeiten. Eine Zisterne mit einem Fassungsvermögen von 3.000 Litern unterstützt die nachhaltige Bewässerung des Gartens.

Die Verbindung von Großzügigkeit, hochwertiger Ausstattung und technischer Modernität zeichnet dieses Einfamilienhaus aus. Wer ein Haus mit ausgereifter Ausstattung in ruhiger, ländlicher Umgebung sucht, findet hier beste Voraussetzungen für angenehmes Wohnen und individuelle Entfaltung.

Wir weisen ausdrücklich darauf hin, daß die Eigentümer*innen keine persönlichen Anfragen möchten und somit bitten wir, die Privatsphäre zu akzeptieren.

Bitte haben Sie ferner Verständnis, dass wir vor einer eventuellen Besichtigung die objektbezogene Finanzierungsbestätigung Ihrer Bank erhalten möchten.

Objektnummer: 26241020 - 31552 Apelern / Kleinhegesdorf – Aplern

Ausstattung und Details

- Umfassend modernisiert und hochwertig saniert (2021–2022)
- Stilvoller Kamin für eine besondere Wohnatmosphäre
- Kunststofffenster mit Doppelverglasung
- Elektrische Außenrollläden im Erd- und Obergeschoss
- Exklusives Garten-Lounge-House
- Videoüberwachungssystem für zusätzliche Sicherheit
- Zisterne mit ca. 3.000 Litern Fassungsvermögen
- Separates Gäste-Badezimmer
- TOTO Washlet
- Sanibel Comfort Wasserenthärtungsanlage
- Balkon am Schlafzimmer
- Sonnige Terrasse am Wohn- und Essbereich
- Großzügige Gartenterrasse mit ca. 24 m²
- Ruhige, idyllische Wohnlage mit dörflichem Charakter
- Vollunterkellert mit vielseitigen Nutzungsmöglichkeiten
- Moderne Öl-Brennwertheizung (Baujahr 2022)
- Öltanks mit ca. 4.000 Litern Gesamtvolumen
- Solarthermieanlage (Baujahr 2010)
- Doppelgarage mit komfortablem Platzangebot

Objektnummer: 26241020 - 31552 Apelern / Kleinhegesdorf – Aplern

Alles zum Standort

Der Ortsteil Kleinhegesdorf gehört zur Gemeinde Apelern und liegt idyllisch im Landkreis Schaumburg, eingebettet in eine ruhige, naturnahe Landschaft. Die Umgebung ist geprägt von Feldern, Wiesen und kleinen Waldflächen und bietet eine hohe Wohn- und Lebensqualität – ideal für alle, die die Ruhe des Landlebens schätzen und dennoch eine gute Anbindung an die umliegenden Städte wünschen.

Die nahegelegene Autobahn A2 ermöglicht eine schnelle Verbindung in Richtung Hannover sowie zu weiteren regionalen Wirtschaftszentren. Dadurch ist der Standort auch für Pendler attraktiv, die die Kombination aus ländlicher Wohnlage und guter Erreichbarkeit urbaner Infrastruktur zu schätzen wissen.

Apelern und die umliegenden Orte bieten eine solide Infrastruktur für den täglichen Bedarf. Einkaufsmöglichkeiten, Ärzte, Apotheken sowie gastronomische Angebote befinden sich im nahen Umfeld, insbesondere in den nahegelegenen Orten Bad Nenndorf und Rodenberg. Auch Kindergärten und Schulen sind in der Region vorhanden und gut erreichbar.

Der öffentliche Nahverkehr ist durch Busverbindungen in den umliegenden Orten angebunden. Haltestellen befinden sich in fußläufiger Entfernung und ermöglichen eine Verbindung in Richtung Bad Nenndorf, Rodenberg und zu weiteren regionalen Verkehrsknotenpunkten.
Insgesamt verbindet die Lage von Kleinhegesdorf bei Apelern ein ruhiges, naturnahes Wohnumfeld mit einer guten regionalen Verkehrsanbindung und bietet damit ideale Voraussetzungen für ein entspanntes Leben im Grünen bei gleichzeitig guter Erreichbarkeit der umliegenden Städte.

Objektnummer: 26241020 - 31552 Apelern / Kleinhegesdorf – Aplern

Sonstige Angaben

GELDWÄSCHE: Als Immobilienmaklerunternehmen ist die von Poll Immobilien GmbH nach § 2 Abs. 1 Nr. 14 und § 11 Abs. 1, 2 Geldwäschegesetz (GwG) dazu verpflichtet, bei der Begründung einer Geschäftsbeziehung die Identität des Vertragspartners festzustellen und zu überprüfen, bzw. sobald ein ernsthaftes Interesse an der Durchführung des Immobilienkaufvertrages besteht. Hierzu ist es erforderlich, dass wir nach § 11 Abs. 4 GwG die relevanten Daten Ihres Personalausweises festhalten (wenn Sie als natürliche Person handeln) – beispielsweise mittels einer Kopie. Bei einer juristischen Person benötigen wir eine Kopie des Handelsregisterauszugs, aus welchem der wirtschaftlich Berechtigte hervorgeht. Das Geldwäschegesetz sieht vor, dass der Makler die Kopien bzw. Unterlagen fünf Jahre aufbewahren muss. Als unser Vertragspartner haben Sie auch eine Mitwirkungspflicht nach § 11 Abs. 6 GwG.

HAFTUNG: Wir weisen darauf hin, dass die von uns weitergegebenen Objektinformationen, Unterlagen, Pläne etc. vom Verkäufer 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. Alle Immobilienangebote sind freibleibend und vorbehaltlich Irrtümer, Zwischenverkauf- und Vermietung oder sonstiger Zwischenverwertung.

UNSER SERVICE FÜR SIE ALS EIGENTÜMER:
Planen Sie den Verkauf oder die Vermietung Ihrer Immobilie, so ist es für Sie wichtig, deren Marktwert zu kennen. Lassen Sie kostenfrei und unverbindlich den aktuellen Wert Ihrer Immobilie professionell durch einen unserer Immobilienspezialisten einschätzen. Unser bundesweites und internationales Netzwerk ermöglicht es uns, Verkäufer bzw. Vermieter und Interessenten bestmöglich zusammenzuführen.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: 26241020 - 31552 Apelern / Kleinhegesdorf – Aplern

Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Stephan Krüger & Nicole Krüger

Baustraße 58 / Am Posthof, 31785 Hameln
Tel.: +49 5151 - 94 29 001
E-Mail: hameln@von-poll.com

Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com