

Wiedensahl

# Großzügiges Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung

• PV • Fußbodenheizung • Wintergarten

Objektnummer: 24216005

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



KAUFPREIS: 350.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 183 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 6 • GRUNDSTÜCK: 789 m<sup>2</sup>

Objektnummer: 24216005 - 31719 Wiedensahl

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

Objektnummer: 24216005 - 31719 Wiedensahl

## Auf einen Blick

Objektnummer	24216005	Kaufpreis	350.000 EUR
Wohnfläche	ca. 183 m <sup>2</sup>	Haustyp	Einfamilienhaus
Dachform	Satteldach	Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Bezugsfrei ab	nach Vereinbarung	Zustand der Immobilie	gepflegt
Zimmer	6	Bauweise	Massiv
Schlafzimmer	2	Nutzfläche	ca. 0 m <sup>2</sup>
Badezimmer	2	Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Kamin, Einbauküche
Baujahr	2000		
Stellplatz	2 x Freiplatz, 2 x Garage		

Objektnummer: 24216005 - 31719 Wiedensahl

## Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Fußbodenheizung	Energieausweis	Verbrauchsausweis
Wesentlicher Energieträger	GAS	Endenergieverbrauch	102.20 kWh/m <sup>2</sup> a
Energieausweis gültig bis	18.11.2032	Energie-Effizienzklasse	D
Befuerung	Gas		



Objektnummer: 24216005 - 31719 Wiedensahl

## Die Immobilie



Objektnummer: 24216005 - 31719 Wiedensahl

## Die Immobilie





Objektnummer: 24216005 - 31719 Wiedensahl

## Die Immobilie



Objektnummer: 24216005 - 31719 Wiedensahl

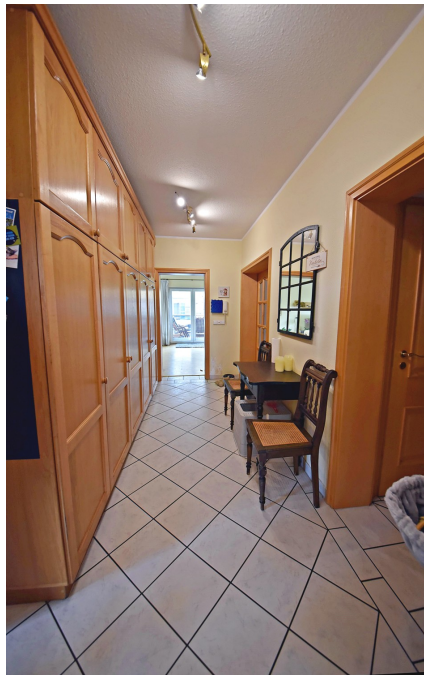
## Die Immobilie





Objektnummer: 24216005 - 31719 Wiedensahl

## Die Immobilie



Objektnummer: 24216005 - 31719 Wiedensahl

## Die Immobilie





Objektnummer: 24216005 - 31719 Wiedensahl

## Die Immobilie





Objektnummer: 24216005 - 31719 Wiedensahl

## Die Immobilie



Objektnummer: 24216005 - 31719 Wiedensahl

## Die Immobilie





Objektnummer: 24216005 - 31719 Wiedensahl

## Die Immobilie



Objektnummer: 24216005 - 31719 Wiedensahl

## Die Immobilie





Objektnummer: 24216005 - 31719 Wiedensahl

## Die Immobilie





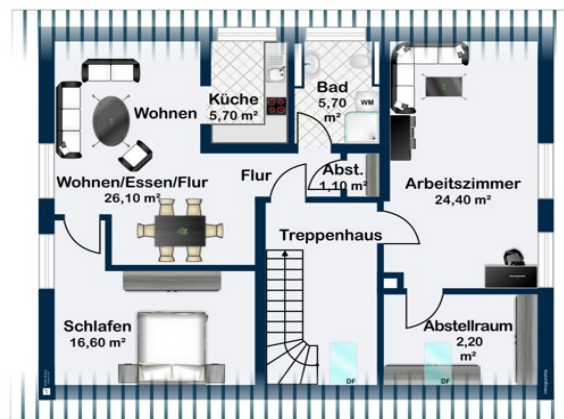
Objektnummer: 24216005 - 31719 Wiedensahl

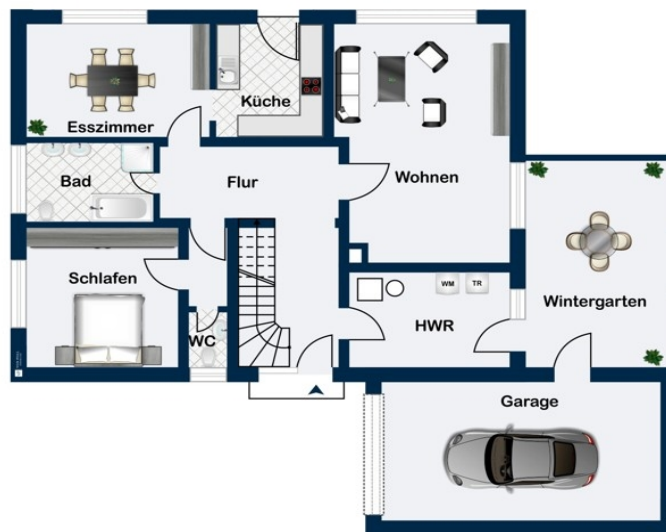
## Die Immobilie



Objektnummer: 24216005 - 31719 Wiedensahl

## Grundrisse





Dieser Grundriss ist nicht maßstabsgetreu. Die Unterlagen wurden uns vom Auftraggeber zur Verfügung gestellt. Aus diesem Grund können wir nicht für die Richtigkeit der Angaben garantieren.

Objektnummer: 24216005 - 31719 Wiedensahl

## Ein erster Eindruck

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. 183m<sup>2</sup> 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. 789m<sup>2</sup> 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.

Objektnummer: 24216005 - 31719 Wiedensahl

## Ausstattung und Details

- 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

**Objektnummer: 24216005 - 31719 Wiedensahl**

## Alles zum Standort

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



**Objektnummer: 24216005 - 31719 Wiedensahl**

## Sonstige Angaben

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 18.11.2032.  
Endenergieverbrauch beträgt 102.20 kWh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der  
Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2000. Die  
Energieeffizienzklasse ist D.

Objektnummer: 24216005 - 31719 Wiedensahl

## Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Hussein Safwan

---

Lange Straße 4 Schaumburg  
E-Mail: [schaumburg@von-poll.com](mailto:schaumburg@von-poll.com)

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

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