

Exposé

Einfamilienhaus in Aerzen

Platzwunder in Aerzen: EFH mit großer Garage, Garten & Ausbaupotenzial



Objekt-Nr. OM-388773

Einfamilienhaus

Verkauf: **373.000 €**

31855 Aerzen
Niedersachsen
Deutschland

Baujahr	1936	Zustand	renovierungsbedürftig
Grundstücksfläche	962,00 m ²	Schlafzimmer	6
Etagen	3	Badezimmer	2
Zimmer	8,00	Garagen	1
Wohnfläche	144,00 m ²	Carports	1
Nutzfläche	72,00 m ²	Stellplätze	3
Energieträger	Öl	Heizung	Zentralheizung
Übernahme	Nach Vereinbarung		

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Handwerkerhaus mit Geschichte: Großzügiges EFH in Feldrandlage in Aerzen (Ortskern) mit Garage, Garten & Ausbaupotenzial

Dies ist kein Haus von der Stange. Es ist ein Zuhause voller Geschichte, geprägt von einer Handwerkerfamilie, die über Jahrzehnte hinweg mit Liebe zum Detail gearbeitet, gestaltet und verschönert hat. Jedes Zimmer erzählt davon – mal außergewöhnlich verputzt, mal sorgfältig gestrichen, mal auf besondere Weise verziert.

Das Einfamilienhaus aus dem Jahr 1936 wurde 1993 umfassend modernisiert, inklusive Anbau und Dacherneuerung. Es vereint heute die Vorteile eines Massivbaus aus seiner Bauzeit mit handwerklicher Sorgfalt und bietet mit seinen ca. 144 m² Wohnfläche, ergänzt durch zwei fast vollständig ausgebauten Dachräume, reichlich Platz für Menschen mit großen Ideen.

Im Erdgeschoss als Hochparterre empfängt ein Windfang mit zwei separaten Gäste-WCs und einem großzügigen Eingangsbereich. Von hier gehen drei weitere Räume ab, die ehemals gewerblich genutzt wurden – ideal für Büro, Praxis, Atelier, Musterzimmer oder einfach als zusätzlicher Wohnraum.

Das Obergeschoss bildet das Herzstück für die Familie: Im Zwischenstock finden sich akustisch getrennt zwei Kinderzimmer mit eigenem Duschbad. Im 1. OG befinden sich dann die Küche, ein Wohnzimmer mit Zugang zum Balkon, ein Schlafzimmer sowie ein weiteres Badezimmer. Vom Balkon aus eröffnet sich eine unverbaubare Feldrandlage mit freiem Blick über Felder und Wald. Der Balkon aus Bongossi-Holz ist in die Jahre gekommen und benötigt Pflege – zugleich bietet er die Möglichkeit, ihn nach eigenen Vorstellungen zu erneuern.

Das Dachgeschoss überrascht mit zwei Räumen, die fast vollständig ausgebaut sind und mit Velux-Fenstern viel Licht bieten. Beide Räume sind bereits fachmännisch verputzt und gestrichen, bei einem sollte die Elektrik überprüft werden – beste Voraussetzungen für Gästezimmer, Homeoffice, Atelier oder sogar ein privates Sportparadies.

Der Keller wurde vor rund 40 Jahren fachmännisch freigelegt und gegen Feuchtigkeit geschützt. Er bietet heute einen gut nutzbaren Partyraum, einen trockenen Archivraum, eine Waschküche mit reichlich Stauraum sowie den Heizungsraum mit weiterer Nutzfläche.

Zur Immobilie gehören eine große Garage mit zwei Tageslichtfenstern – ein Traum für Handwerker oder Bastler – sowie ein gut erhaltener Carport.

Besonders einladend ist der Garten, der sorgfältig gepflegt wurde und mit Flieder, Kirsch- und Apfelbäumen alles bereithält, was das Herz begeht – eine grüne Oase zum Spielen, Gärtnern oder Entspannen.

Nicht jede Stelle im Haus ist perfekt: hinter einem Kleiderschrank oder einer Schrankwand wurde nicht tapiziert. Doch gerade diese Eigenheiten machen den Charakter des Hauses aus – ehrlich, bodenständig und voller Möglichkeiten zur persönlichen Gestaltung.

Die Ausstattung trägt den Charakter ihrer Zeit: Heizung, Einbauküche, das Hauptbadzimmer im Obergeschoss, der Balkon sowie Teppiche im Eingangsbereich und auf der Treppe stammen aus dem Jahr 1993. Alles bleibt im Haus, sodass die neuen Bewohner selbst entscheiden können – ob sie die Dinge weiter nutzen oder Schritt für Schritt modernisieren möchten. Laut Schornsteinfeger ist die Niedertemperaturheizung in Ordnung. Sie kann weiter genutzt werden. Nachweis liegt vor. Für höhere Energieeffizienz wäre allerdings zusätzliche Arbeit sinnvoll.

Ausstattung

Fakten auf einen Blick

- Baujahr: 1936
- Wohnfläche: ca. 144 m²
- Zusätzliche Nutzfläche: ca. 72 qm

- Grundstück: 962 m²
- Modernisierung: 1993 (inkl. Anbau und Dacherneuerung)
- Erdgeschoss (Hochparterre): Windfang, zwei Gäste-WCs, Eingangsbereich, drei ehemals gewerblich genutzte Räume
- Obergeschoss: zwei Kinderzimmer mit eigenem Duschbad, Küche, Wohnzimmer mit Balkon, Schlafzimmer, weiteres Badezimmer
- Dachgeschoss (keine Wohnfläche): zwei ausgebauten Räume mit Velux-Fenstern, einer mit WC, einer mit zu prüfender Elektrik
- Keller: Partyraum, Archivraum, Waschküche, Stauraum, isoliert gegen Feuchtigkeit
- Außenanlagen: große Garage mit zwei Tageslichtfenstern, Carport, gepflegter Garten mit Flieder, Kirschen und Apfelbäumen, Balkon aus Tropenholz (pflegebedürftig)
- Heizungsanlage: funktionstüchtig
- Einbauküche: alt, kann auf Wunsch übernommen werden
- Energieausweis: Energiebedarfsausweis, Endenergiebedarf 223,6 kWh/(m²·a), Klasse G, Energieträger Heizöl, Baujahr lt. Ausweis 1936, gültig bis 02.06.2033

Fußboden:

Teppichboden, Fliesen, Vinyl / PVC

Weitere Ausstattung:

Balkon, Garten, Keller, Vollbad, Duschbad, Einbauküche, Gäste-WC

Sonstiges

Einen Finanzierungsnachweis verlangen wir vor einer Besichtigung nicht. Was uns aber wirklich wichtig ist: ein paar persönliche Worte von Ihnen. Erzählen Sie uns bitte, was Sie hier vorhaben – geben Sie uns einen kleinen Einblick in Ihre Beweggründe. So können wir besser einschätzen, ob es passt. Anfragen ohne jegliche Angaben landen werden nicht beantwortet – persönliche und ausführliche Nachrichten hingegen werden bevorzugt behandelt.

Lage

Das Haus liegt ruhig, direkt in Aerzen und zugleich am Feldrand – eine besondere Kombination aus ländlicher Idylle und praktischer Nähe. Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, Kindergärten, ärztliche Versorgung und Fitnessstudio sind schnell erreichbar. Die Stadt Hameln ist nur ca. 10 Fahrminuten entfernt und bietet eine hervorragende Infrastruktur sowie vielfältige Freizeit- und Kulturangebote.

Infrastruktur:

Apotheke, Lebensmittel-Discount, Allgemeinmediziner, Kindergarten, Grundschule, Hauptschule, Gesamtschule, Öffentliche Verkehrsmittel

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	223,60 kWh/(m ² a)
Energieeffizienzklasse	G

Exposé - Galerie



Außenansicht

Exposé - Galerie



Eingang mit 1. Gäste WC



EG 1. Gäste WC



EG Windfang zu Eingangsbereich

Exposé - Galerie



EG Gästezimmer



EG Wohnzimmer

Exposé - Galerie



EG Wohnzimmer



EG Treppe

Exposé - Galerie



Zwischenstock Kind 1



Zwischenstock Bad

Exposé - Galerie



1. OG Küche



1. OG Küche

Exposé - Galerie



1. OG Schlafzimmer Eltern



1. OG Schlafzimmer Eltern

Exposé - Galerie



1. OG Wohnzimmer



1. OG Wohnzimmer

Exposé - Galerie

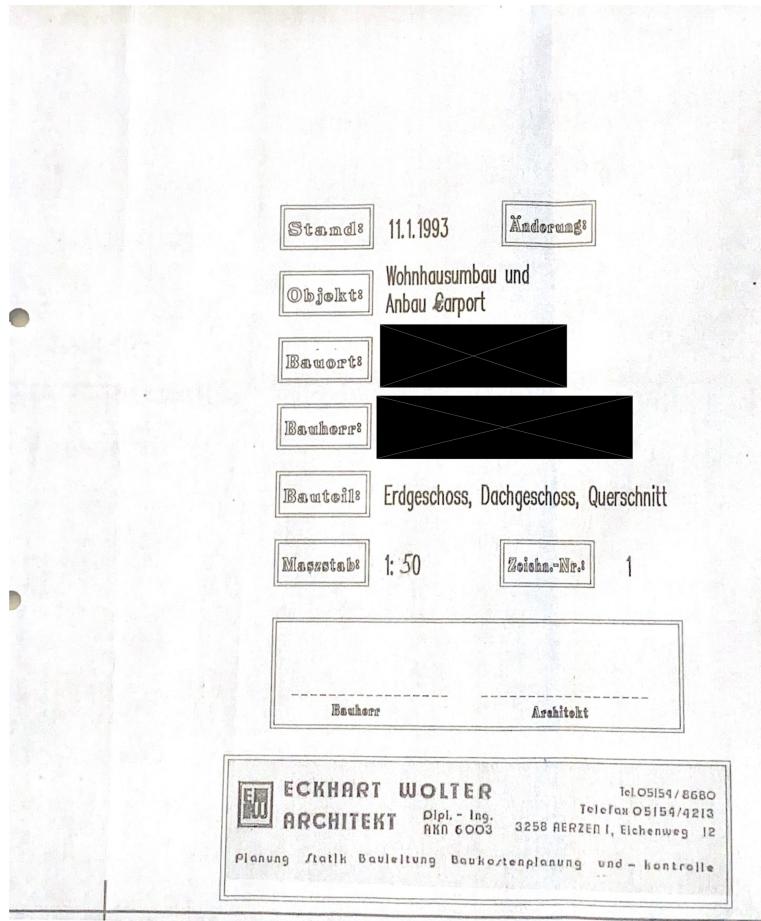


DG Aussicht

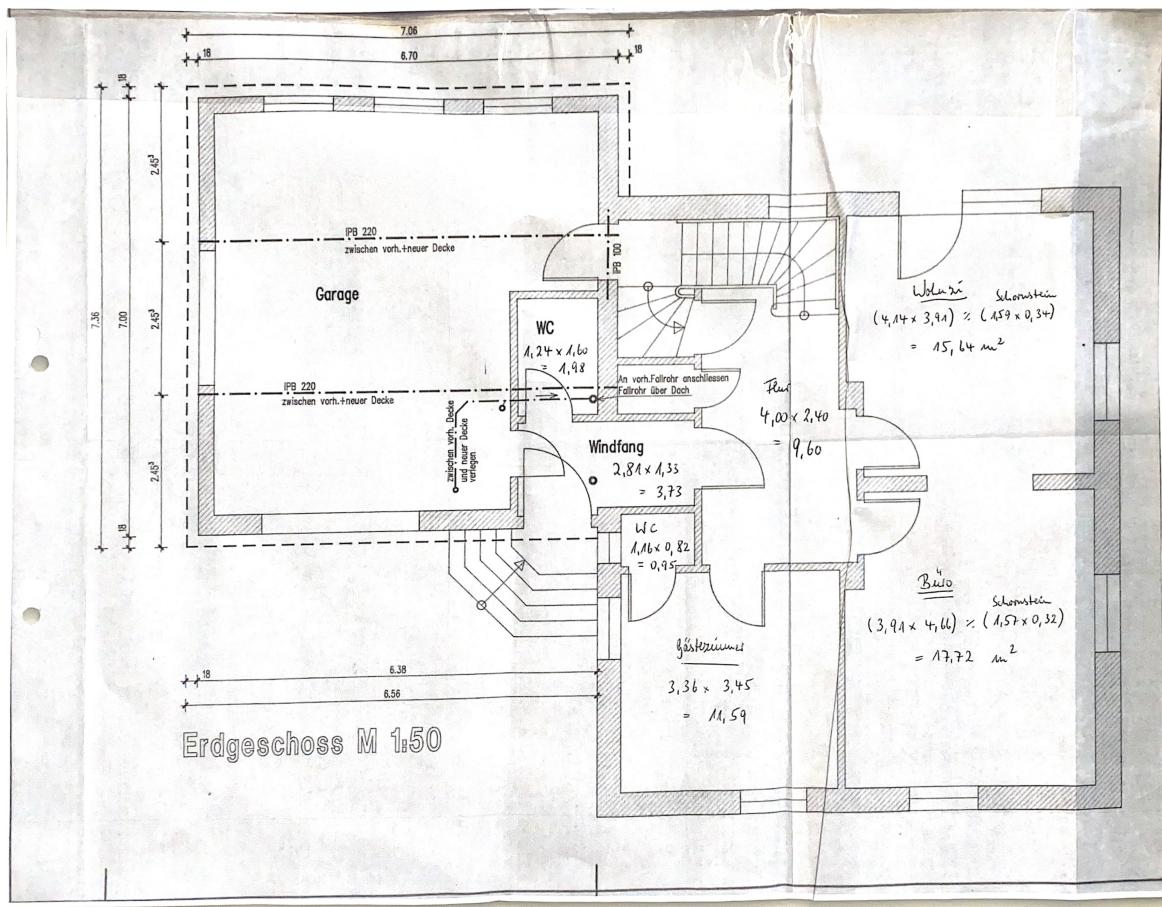


Außenansicht Garten

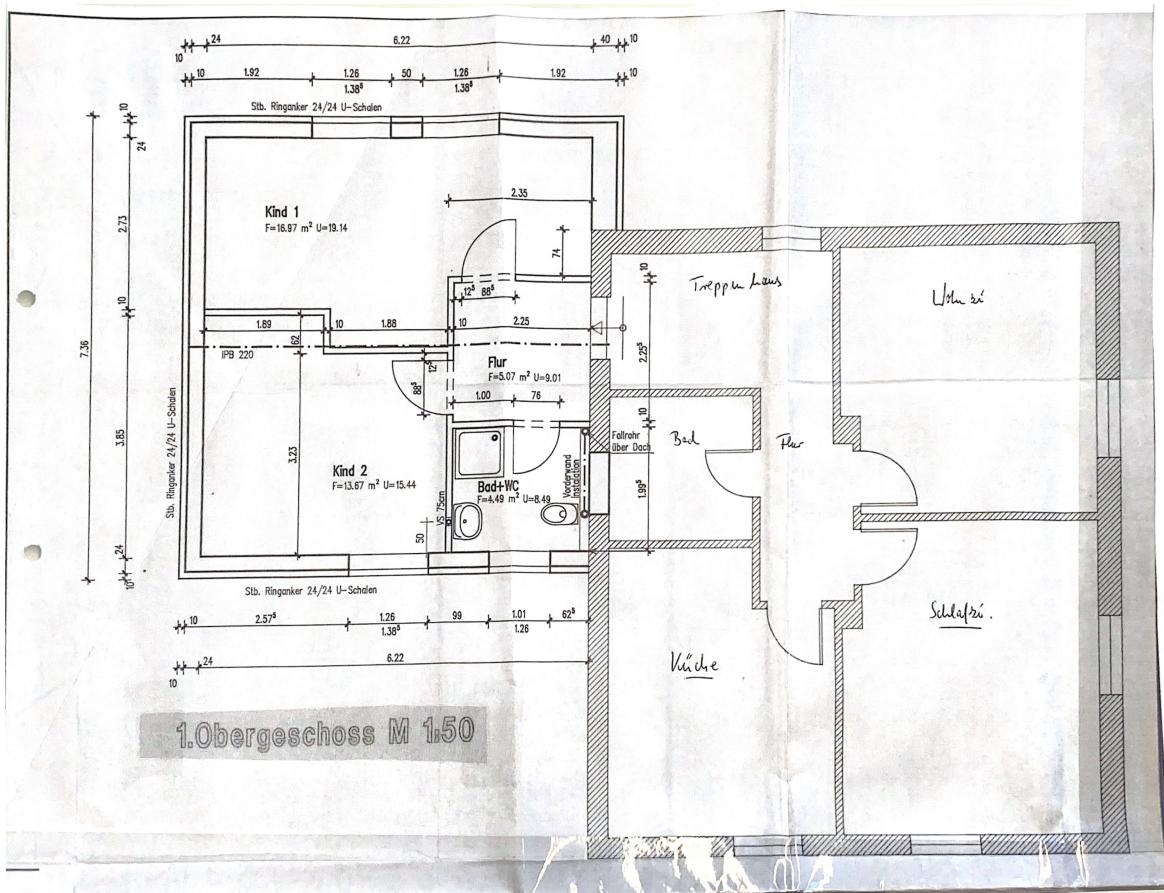
Exposé - Grundrisse



Exposé - Grundrisse



Exposé - Grundrisse



Exposé - Grundrisse

