

# Exposé

## Einfamilienhaus in Aerzen

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



Objekt-Nr. OM-388773

**Einfamilienhaus**

Verkauf: **332.000 €**

31855 Aerzen  
Niedersachsen  
Deutschland

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

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

\*Wohnen mit Geschichte: Großzügiges EFH mit Garten, Garage & Ausbaupotenzial\*

Dieses besondere Einfamilienhaus erzählt Geschichten. Über viele Jahre von einer Handwerkerfamilie geprägt, verbindet es solide Bauweise mit individueller Gestaltung und viel Liebe zum Detail.

Der Massivbau von 1936 wurde 1993 modernisiert und erweitert. Heute stehen rund 144 m<sup>2</sup> Wohnfläche sowie zwei helle ausbaufähige Dachräume zur Verfügung. Im Erdgeschoss finden sich neben dem Eingangsbereich mehrere vielseitig nutzbare Räume – perfekt für Arbeiten und Wohnen unter einem Dach.

Das Obergeschoss bietet alles, was eine Familie braucht: Küche, Wohnzimmer mit Balkon, Schlafräume und Bäder. Der freie Blick ins Grüne macht den Balkon zu einem besonderen Ort.

Keller, Garage mit Tageslicht, Carport und ein liebevoll angelegter Garten mit Obstbäumen bieten zusätzlichen Komfort. Die Ausstattung stammt überwiegend aus den 1990er-Jahren und kann weiter genutzt oder modernisiert werden. Ein Haus mit Seele, Substanz und vielen Möglichkeiten.

## Ausstattung

Fakten auf einen Blick

- Baujahr: 1936
- Wohnfläche: ca. 144 m<sup>2</sup>
- Zusätzliche Nutzfläche: ca. 72 qm
- Grundstück: 962 m<sup>2</sup>
- 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 Bongossi
- Heizungsanlage: funktionstüchtig
- Einbauküche: alt, kann auf Wunsch übernommen werden
- Energieausweis: Energiebedarfsausweis, Endenergiebedarf 223,6 kWh/(m<sup>2</sup>·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

Nach Hameln: 10 km

Nach Bad Pyrmont: 15 km

### **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 <sup>2</sup> a)
Energieeffizienzklasse	G

## Exposé - Galerie



DG Aussicht

# Exposé - Galerie



Gartenaussicht



EG Windfang zu Eingangsbereich

# Exposé - Galerie



1. OG Küche



1. OG Schlafzimmer Eltern

# Exposé - Galerie



1. OG Schlafzimmer Eltern



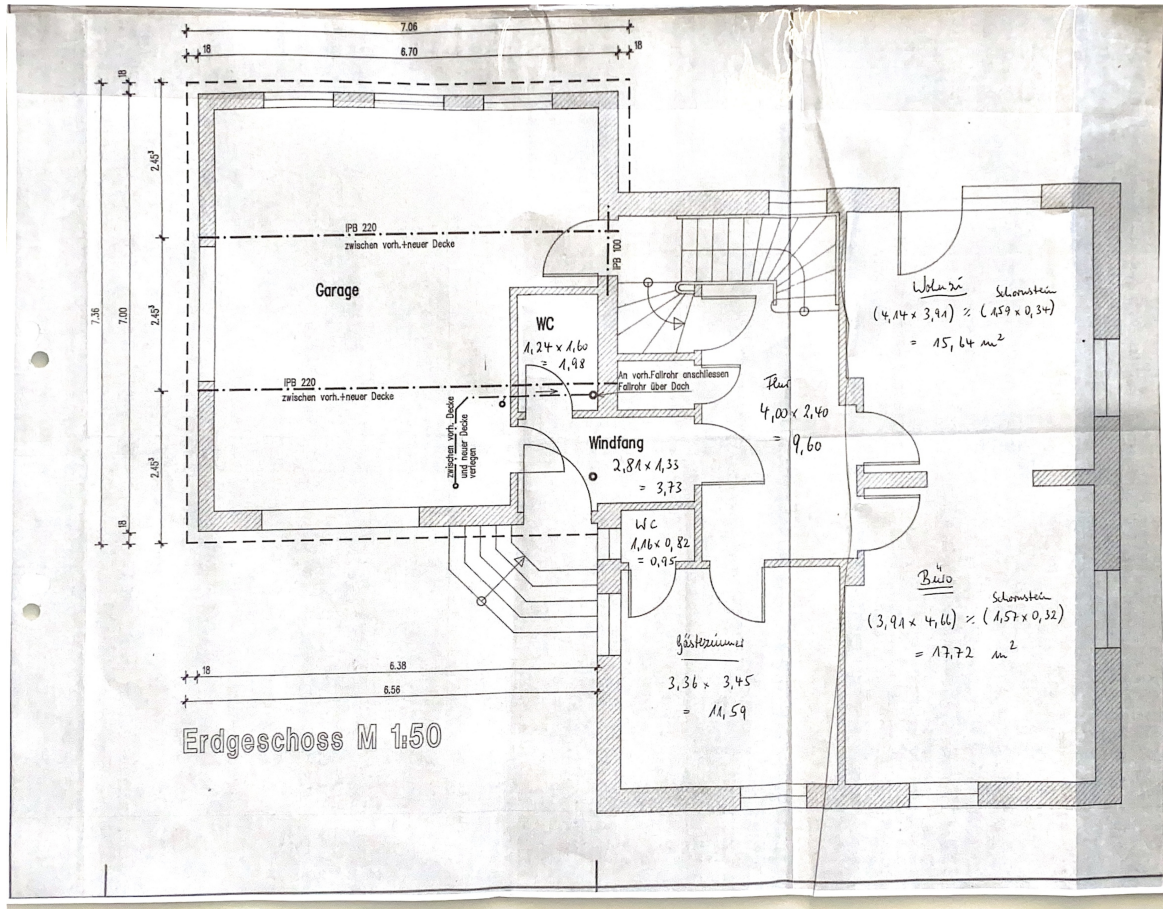
Zwischenstock Kind 1

# Exposé - Grundrisse

Stand:	11.1.1993	Änderung:	
Objekt:	Wohnhausumbau und Anbau Garport		
Bauort:	[REDACTED]		
Bauherr:	[REDACTED]		
Bauteile:	Erdgeschoss, Dachgeschoss, Querschnitt		
Maßstab:	1:50	Zeichn.-Nr.:	1
-----		-----	
Bauherr		Architekt	

**ECKHART WOLTER** Tel. 05154/8680  
**ARCHITEKT** Dipl.-Ing. Telefon 05154/4213  
RHN 6003 3258 AERZEN I, Eichenweg 12  
Planung Statik Bauleitung Baukostenplanung und -kontrolle

# Exposé - Grundrisse





# Exposé - Grundrisse

