



**RUDNICK**  
IMMOBILIEN GMBH

# RUDNICK bietet: **VIELE MÖGLICHKEITEN** für die ganze Familie im begehrten Ortsteil Riepen

31542 Bad Nenndorf, Einfamilienhaus zum Kauf

Objekt ID: KÜ -10809



Wohnfläche ca.: **283 m<sup>2</sup>** - Zimmer: **10** - Kaufpreis: **349.000 EUR**



## RUDNICK bietet: VIELE MÖGLICHKEITEN für die ganze Familie im begehrten Ortsteil Riepen

Objekt ID	KÜ -10809
Objekttypen	Einfamilienhaus, Haus
Adresse	31542 Bad Nenndorf Niedersachsen
Etagen im Haus	2
Wohnfläche ca.	283 m <sup>2</sup>
Grundstück ca.	912 m <sup>2</sup>
Zimmer	10
Schlafzimmer	8
Badezimmer	2
Loggien	1
Balkone	1
Wesentlicher Energieträger	Öl
Baujahr	1964
Letzte Modernisierung	2015
Zustand	gepflegt
Stellplätze gesamt	4
Stellplätze	4 Stellplätze
Verfügbar ab	ab sofort
Ausstattung / Merkmale	Abstellraum, Außenstellplatz, Badewanne, Balkon, Dusche, Fliesenboden, Garage, Gartennutzung, Keller, Kunststoffboden, Loggia, Teppichboden
Provisionspflichtig	Ja
Käuferprovision	3% inkl. der gesetzlichen MwSt.
Kaufpreis	349.000 EUR



# Objektbeschreibung

Sie suchen ein großes Einfamilienhaus mit großem Garten ? Dann haben wir hier genau das richtige für Sie...

In einer freundlichen und aufstrebenden Nachbarschaft gelegen, bietet dieses geräumige Einfamilienhaus den idealen Ort für ein modernes Familienleben. Die Umgebung ist nicht nur ruhig und sicher, sondern auch bestens vernetzt mit der modernsten Infrastruktur, einschließlich der Glasfasertechnologie direkt vor Ihrer Tür.

Das großzügige Einfamilienhaus erstreckt sich über eine Wohnfläche von ca. 283 Quadratmetern auf zwei Etagen und liegt auf einem Grundstück von ca. 912 Quadratmetern. Die solide Baustruktur stammt aus dem Jahr 1964, wobei 1970 ein Anbau vorgenommen wurde, der das Haus erweiterte und ihm eine noch großzügigere Wohnfläche verlieh.

Das Haus bietet eine Vielzahl von Zimmern, die ideal für eine Familie mit Platzbedarf sind. Ein Teilkeller mit einer Fläche von ca. 147 Quadratmetern bietet zusätzlichen Stauraum und Möglichkeiten für die Lagerung verschiedener Gegenstände.

Obwohl das Haus eine Grundrenovierung erfordert, ist die Grundsubstanz solide und bietet ein großes Potenzial für individuelle Gestaltungsideen. Die Fenster ( 2-fach Verglasung aus 1970) und Heizkörper müssen in die Kalkulation für die Renovierung einbezogen werden, aber die großzügige Größe des Hauses lässt Raum für vielfältige Möglichkeiten.

Das Objekt besticht nicht nur durch seine Größe, sondern auch durch seinen wunderschönen Garten. Ein großes Gewächshaus bietet Hobbygärtnern die Möglichkeit, ihrer Leidenschaft nachzugehen, während ein Brunnen die Wasserversorgung des Gartens sicherstellt. Ein weiteres Highlight ist das riesige Gartenhaus, das Raum für neue Ideen und Aktivitäten bietet.

Zusätzlich lädt ein Balkon im Obergeschoss zum gemütlichen Verweilen und Genießen der umliegenden Natur ein. Die Heizung, installiert von der renommierten Firma Wolf im Jahr 2009, sorgt für wohlige Wärme im gesamten Haus. Die Elektrik wurde überwiegend auf den aktuellen Stand gebracht und verfügt über 3 Adern.

Das Dach, das aus dem Jahr 1970 (Tondachziegel) stammt, befindet sich in einem guten Zustand und bietet Schutz vor den Elementen.

Ein Gasanschluss liegt bereits im Haus und ermöglicht einen flexiblen Umstieg auf eine Gasheizung.

Die Einbauküche von Alno in Eiche massiv ist im Kaufpreis inkludiert. Die Zimmertüren im Erdgeschoss sind ebenfalls Eiche rustikal mit Bleiverglasung.

Dieses großzügige Einfamilienhaus mit seinem weitläufigen Garten und den vielfältigen Möglichkeiten für individuelle Gestaltungsideen bietet einer Familie, die viel Platz benötigt und gerne Zeit im Freien verbringt, ein ideales Zuhause. Die solide Baustruktur und die zahlreichen Annehmlichkeiten machen dieses Objekt zu einer attraktiven Option für anspruchsvolle Käufer, die ihren Traum vom Eigenheim verwirklichen möchten.

Der Ortsteil Riepen gehört zu den bevorzugten Ortsteilen von Bad Nenndorf. Eine ideale Anbindung an die B65 (Hannover -Minden) oder auch die schnelle Auffahrt auf die A2 (Hannover - Dortmund) bieten beste Anbindung.



## Sonstiges

Wir weisen Sie bereits an dieser Stelle darauf hin, dass wir grundsätzlich keine Gewährleistung für uns übermittelte Eigentümerinformationen übernehmen wie z.B. der Bau- und Leistungsbeschreibung, Aussagen zur Haustechnik, Nebenkosten, zu Bebauungs- und Nutzungsformen sowie steuerlichen Komponenten oder etwaigen Flächenangaben der jeweiligen Immobilie. Diese Angaben sind von Ihnen vor notariellem Vertragsabschluss in jedem Fall zu prüfen. Inventar ist nur dann im Kaufpreis enthalten, wenn dies schriftlich so vereinbart ist. Auf den Fotos ggf. enthaltene Einrichtungsgegenstände sind nicht im Kaufpreis enthalten.

## Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Ausstellungsdatum	10.06.2022
Gültig bis	11.06.2032
Gebäudeart	Wohngebäude
Baujahr	1964
Primärenergieträger	Öl
Endenergiebedarf	269,02 kWh/(m <sup>2</sup> ·a)
Energieeffizienzklasse	H



# Lage

Sie finden hier eine absolut bevorzugte Lage in der Region Hannover. Der Kurort Bad Nenndorf zählt mitsamt seinen Ortsteilen ca. 11.000 Einwohner und erfreut sich stetig wachsender Beliebtheit.

Dieses Objekt befindet sich in Riepen, einem Ortsteil von Bad Nenndorf der ca. 6 km Entfernung.

Er liegt nur ca. 26 km westlich der Landeshauptstadt und ist umrahmt von dem Steinhuder Meer und den Mittelgebirgszügen Deister, Süntel und Bückeberge. Bad Nenndorf hat dadurch einen sehr hohen Freizeit- und Wohnwert. Die hohe Nachfrage in Verbindung mit hervorragender Infrastruktur und Anbindung (auch mit "Öffis") haben hier in den letzten Jahren zu spürbaren Wertsteigerungen bei Immobilieneigentum gesorgt.

- sehr gut erreichbare Lage
- in einer ruhigen Seitenstraße
- B 65/ A2 gut erreichbar
- hier finden Sie vielfältige Einkaufsmöglichkeiten
- Ärzte und Apotheken
- gute Auswahl an Cafés / Restaurants
- mehrere Kindertagesstätten und Grundschule
- Weiterführende Schulen aller Schulstufen finden Sie in den umliegenden Ortschaften
- u.a. das Gymnasium Bad Nenndorf direkt
- Mehrere Supermärkte und Bioläden.
- Rathaus und Verwaltung direkt im Ort

Wichtige Anbindungen/ Entfernungen:

- Anbindung an die A2 und B65 in wenigen Minuten
- Auffahrt Bad Nenndorf
- zum Flughafen in Langenhagen ca. 30 Minuten
- die Landeshauptstadt ebenfalls ca. 30 Minuten
- Hannover Hbf. von hier mit S-Bahn ca. 40 - 50 Minuten Bahnfahrt oder über den Bahnhof Haste schnelle Anbindung nach Minden/Bielefeld etc. - die Züge fahren i.d.R. jede halbe Stunde
- Kreistadt Stadthagen nur 12 km entfernt
- Regionskrankenhäuser in Neustadt, Gehrden, Vehlen

Freizeit/ Kultur:

- Kurtheater in Bad Nenndorfs schöner Fußgängerzone und Kino direkt im Ort
- Veranstaltungen in der Wandelhalle und Musikmuschel
- Gourmetfestival, Bauern- & Weihnachtsmarkt , Stadtfest & internationales Kulturfest
- Thermalbad Landgrafentherme und Moorbadehaus,
- Kurpark mit Deutschlands größter Süntelbuchenallee
- Wunderschöne Auenlandschaft zum Joggen, radeln
- Sportverein VfL Bad Nenndorf mit diversen Sparten
- Hallenbad und Jugendzentrum
- Minigolf, Golfen, Wandern, Radfahren u.v.m..



Bad Nenndorf ist ausgezeichnete Ort der Vielfalt

Alles Weitere siehe bei Interesse:

[www.badnenndorf.de](http://www.badnenndorf.de)





Hauseingang



Ansicht vom Hof



Eingangsbereich \_ Flur



Große Küche im EG



Wohnzimmer groß





Brunnen mit Gewächshaus



Badezimmer EG aus 2015



Balkon in Südausrichtung



Badezimmer OG mit großem Fenster



Schlafzimmer



Schlafzimmer 2





Wohnzimmer klein



Flur OG 2



Flur OG



Kinderzimmer 2



Kinderzimmer 3



Kinderzimmer 4





Kinderzimmer 5



Mo?gliche Ku?che im OG



Wolf Heizkessel



Öltanks 2x2000l



Garten



Großes Gartenhaus





Brunnen



Ru?ckansicht Haus & Garten



Ru?ckansicht Haus



Deister in Sichtweite



Doppelgarage

