

Rinteln / Engern – Engern

# Attraktives Einfamilienhaus mit viel Platz und Komfort sowie herrlicher Aussicht

Objektnummer: 24231028



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

**KAUFPREIS: 359.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 193 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 5 • GRUNDSTÜCK: 863 m<sup>2</sup>**

Objektnummer: 24231028 - 31737 Rinteln / Engern – Engern

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

Objektnummer: 24231028 - 31737 Rinteln / Engern – Engern

## Auf einen Blick

Objektnummer	24231028
Wohnfläche	ca. 193 m <sup>2</sup>
Dachform	Satteldach
Zimmer	5
Schlafzimmer	3
Badezimmer	2
Baujahr	1983
Stellplatz	2 x Carport, 1 x Garage

Kaufpreis	359.000 EUR
Haustyp	Einfamilienhaus
Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisierung / Sanierung	2020
Zustand der Immobilie	gepflegt
Bauweise	Massiv
Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Sauna, Kamin, Garten/-mitbenutzung, Einbauküche, Balkon

Objektnummer: 24231028 - 31737 Rinteln / Engern – Engern

## Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung	Energieausweis	Verbrauchsausweis
Wesentlicher Energieträger	Erdgas leicht	Endenergieverbrauch	78.90 kWh/m <sup>2</sup> a
Energieausweis gültig bis	08.10.2034	Energie-Effizienzklasse	C
Befuerung	Gas	Baujahr laut Energieausweis	1982



Objektnummer: 24231028 - 31737 Rinteln / Engern – Engern

## Die Immobilie





Objektnummer: 24231028 - 31737 Rinteln / Engern – Engern

## Die Immobilie





Objektnummer: 24231028 - 31737 Rinteln / Engern – Engern

## Die Immobilie



Objektnummer: 24231028 - 31737 Rinteln / Engern – Engern

## Die Immobilie





Objektnummer: 24231028 - 31737 Rinteln / Engern – Engern

## Die Immobilie



Objektnummer: 24231028 - 31737 Rinteln / Engern – Engern

## Die Immobilie





Objektnummer: 24231028 - 31737 Rinteln / Engern – Engern

## Die Immobilie



Objektnummer: 24231028 - 31737 Rinteln / Engern – Engern

## Die Immobilie





Objektnummer: 24231028 - 31737 Rinteln / Engern – Engern

## Die Immobilie



Objektnummer: 24231028 - 31737 Rinteln / Engern – Engern

## Die Immobilie





Objektnummer: 24231028 - 31737 Rinteln / Engern – Engern

## Die Immobilie



Objektnummer: 24231028 - 31737 Rinteln / Engern – Engern

## Die Immobilie





Objektnummer: 24231028 - 31737 Rinteln / Engern – Engern

## Ein erster Eindruck

In einem ruhigen Wohngebiet, mit einer traumhaften Aussicht, unweit der Peripherie von Rinteln, sucht dieses charmante Einfamilienhaus neue Eigentümer, die die Lage und die Besonderheit der Immobilie zu schätzen wissen. Ca. im Jahre 1983 massiv erbaut, finden sich auf ca. 193 m<sup>2</sup> Wohnfläche 5 geräumige Zimmer. Im Erdgeschoss bildet zweifelsohne das großzügige Wohn-/Esszimmer mit offener Küche den Mittelpunkt. Hier können Sie mit der ganzen Familie zusammen kommen und Ihren Feierabend genießen. Abgerundet wird die Etage von einem Elternschlafzimmer mit Bad en suite sowie einem gemütlichen Kaminzimmer. Aus allen 3 Räumen haben Sie direkten Zugang zur Terrasse und hinein in den liebevoll angelegten Garten. Das Dachgeschoss erreichen Sie über die eindrucksvolle Holzterrasse im Eingangsbereich. Über eine Galerie betreten Sie hier einen eigenen kleinen Wohnbereich für Ihre Kinder. Die beiden großen Kinderzimmer haben beide einen großen Balkon. Außerdem steht dem Nachwuchs ein Wannenbad mit WC und sogar eine kleine Küche zur Verfügung. Zusätzlich zum enormen Platzangebot im Erd- und Dachgeschoss, ist die Immobilie komplett unterkellert. Hier befindet sich auch eine Sauna, die an kalten Wintertagen für Entspannung sorgt. Über den, neben der Sauna gelegenen, Kellereingang gelangen Sie nach dem Saunagang direkt in den herrlichen Garten. Hier können Sie sich abkühlen, zur Ruhe kommen und den fantastischen Weitblick auf die nahen Weserberge genießen. Ein als Partyraum ausgestattetes Gartenhäuschen komplettiert den pflegeleicht angelegten Außenbereich mit Wohlgefühlcharakter. Ihren Fuhrpark können Sie in der Garage sowie im Doppelcarport bequem parken. Hinter der Garage befindet sich noch ein kleiner Geräteraum für die Gartenwerkzeuge.

Objektnummer: 24231028 - 31737 Rinteln / Engern – Engern

## Ausstattung und Details

- Massivbau, Klinker
- Satteldach mit Betonziegeln gedeckt
- zwei Balkone
- Terrasse aus allen Räumen des EG zu begehen
- Kunststofffenster mit Isolierverglasung
- Außenrolläden, elektrisch
- Fußbodenheizung im Erdgeschoss, Dachgeschoss und Kellergeschoss
- Gasbrennwertanlage Bj. 2020
- Bodenbeläge, Fliesen, Teppich
- Einbauküche mit Hochglanzfronten
- offener Kamin im Kaminzimmer
- Schlafzimmer mit Bad en suite
- Holztüren
- imposante Holzterrasse mit Galerie im Dachgeschoss
- kleiner Wohnbereich im DG mit 2 Kinderzimmern, eigenem Bad und kleiner Pantryküche
- Gäste-WC
- Vollunterkellerung mit 6 Räumen
- Sauna
- Doppelcarport
- Garage

Objektnummer: 24231028 - 31737 Rinteln / Engern – Engern

## Alles zum Standort

Die historische Stadt Rinteln im Weserbergland ist eine alte Stadt mit reicher Geschichte. Malerisch an beiden Seiten der Weser in einem weiten Tal gelegen. Rinteln liegt unmittelbar an der Autobahn A2 Hannover / Dortmund, ca. 60 km von Hannover bzw. Bielefeld entfernt. Mit seinen ca. 27.000 Einwohnern ist Rinteln die wirtschaftlich stärkste Kommune im Landkreis Schaumburg. Die Stadt lässt sich sowohl über gut ausgebaute Bundesstraßen (B 83, B 238) als auch bequem mit der NordWestBahn erreichen. Die Immobilie befindet sich in einer ruhigen aber verkehrsgünstigen Lage, im Ortsteil Engern. Der Kindergarten befindet sich in unmittelbarer Nähe. Die Grundschule, sowie weiterführende Schulen sind gut mit dem Bus zu erreichen. Zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten, Ärzte, Freizeitaktivitäten etc. sind ebenfalls in nur wenigen Minuten erreichbar. Die malerische Altstadt von Rinteln ist sehr beliebt bei Radtouristen und Urlaubern. Zahlreiche Freizeitaktivitäten sind möglich: Kanu- oder Bootstouren auf der nahen Weser, Radfahren im Wesertal oder auch Mountainbiken und Wandern im schönen Wesergebirge.

Objektnummer: 24231028 - 31737 Rinteln / Engern – Engern

## Sonstige Angaben

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 8.10.2034. Endenergieverbrauch beträgt 78.90 kWh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Erdgas leicht. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1982. Die Energieeffizienzklasse ist C. 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.

Objektnummer: 24231028 - 31737 Rinteln / Engern – Engern

## Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Peter Hofmann

---

Kampstraße 37 Minden  
E-Mail: [minden@von-poll.com](mailto:minden@von-poll.com)

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

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