



**DFK  
NORD**

Unsere Verantwortung.  
Ihr Vertrauen.

Exposé

# **STOLZENAU**

Holzhäuser Weg, 31592 Stolzenau



**55 EE**

Effizienzhaus

Investieren mit  
**26.250 EUR**  
KfW Zuschuss

# 63 barrierearme und altersgerechte Eigentumswohnungen



Holzhäuser Weg, 31592 Stolzenau

Osten



Westen



Süden



Norden





# Willkommen in Stolzenau



Mitten in Niedersachsen befindet sich die Gemeinde Stolzenau. Mit ihren mehr als 7.000 Einwohnern gehört sie zur Samtgemeinde Mittelweser sowie zum Landkreis Nienburg/Weser. Die Gemeinde liegt rund 50 Kilometer nordwestlich von Hannover, direkt am Weserfluss. Damit zählt sie zum Ballungsgebiet rund um die niedersächsische Landeshauptstadt.

Der Kernort Stolzenau ist geprägt von einem mittelalterlichen Stadtkern und ist umgeben von weiten Grünflächen, Wäldern und viel Wasser. Besonders hervorzuheben ist das Naturschutzgebiet Domäne Stolzenau/Leese an der nahen Weserschleife. Die malerische Seenplatte am Ortsrand ist aus dem Sand- und Kiesabbau im Umfeld der Weser entstanden. Heute dient sie als beliebtes Naherholungsgebiet, welches einmalige Naturerlebnisse bietet.

Der Ort Stolzenau erfüllt im Landkreis Nienburg/Weser einige wichtige infrastrukturelle Aufgaben. So befinden sich hier zum Beispiel Schulen aller Formen sowie das Amtsgericht. Außerdem sind vor Ort ein Polizeikommissariat, das Arbeitsamt, das Kirchenkreisamt sowie eine Außenstelle des Gesundheitsamtes angesiedelt. Die Wirtschaft ist geprägt von mittelständischen Unternehmen, vor allem aus den Branchen Medien, Handwerk und Handel. Einwohner und Gäste, zum Beispiel Campingurlauber auf dem örtlichen Campingplatz, finden vor Ort alles Nötige für den täglichen Bedarf. Auch die medizinische Versorgung ist über diverse niedergelassene Ärzte gesichert.

# Ruhig und entspannt Leben

---

**50 Kilometer**

von Hannover entfernt

---

**5 Autominuten**

bis zum Naturschutzgebiet

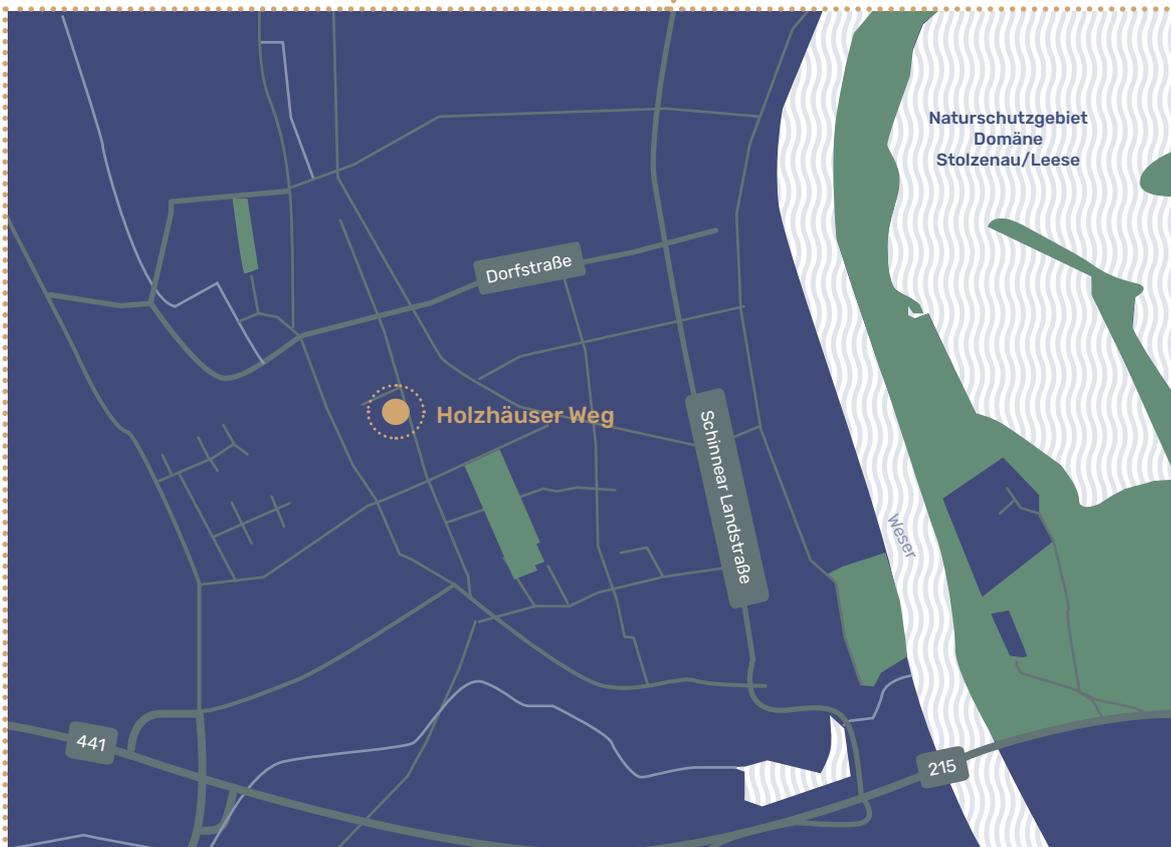
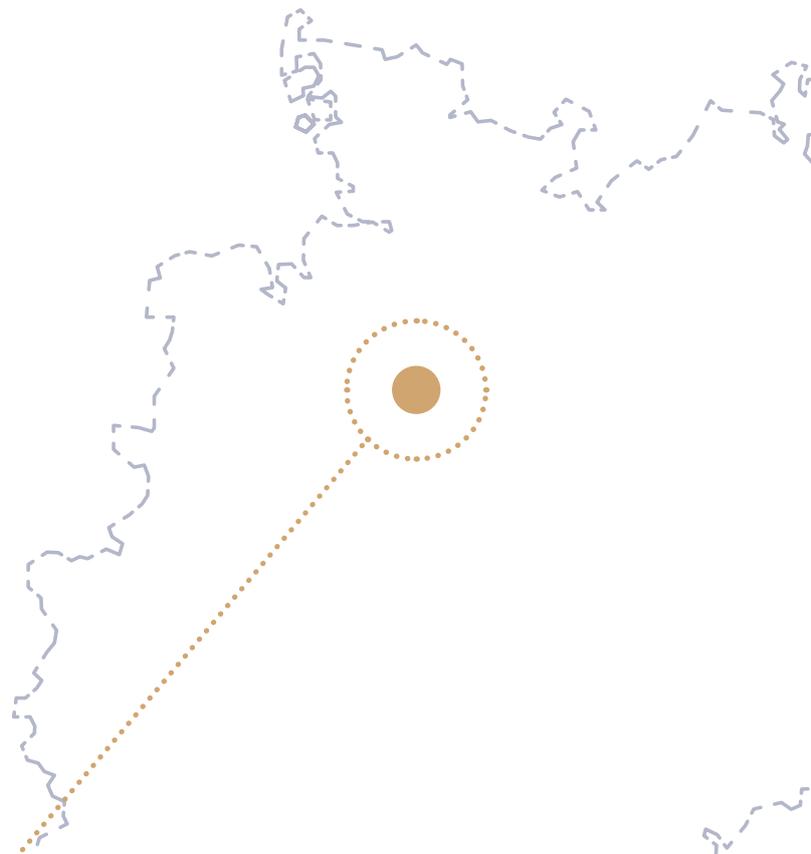
Domäne Stolzenau/Leese

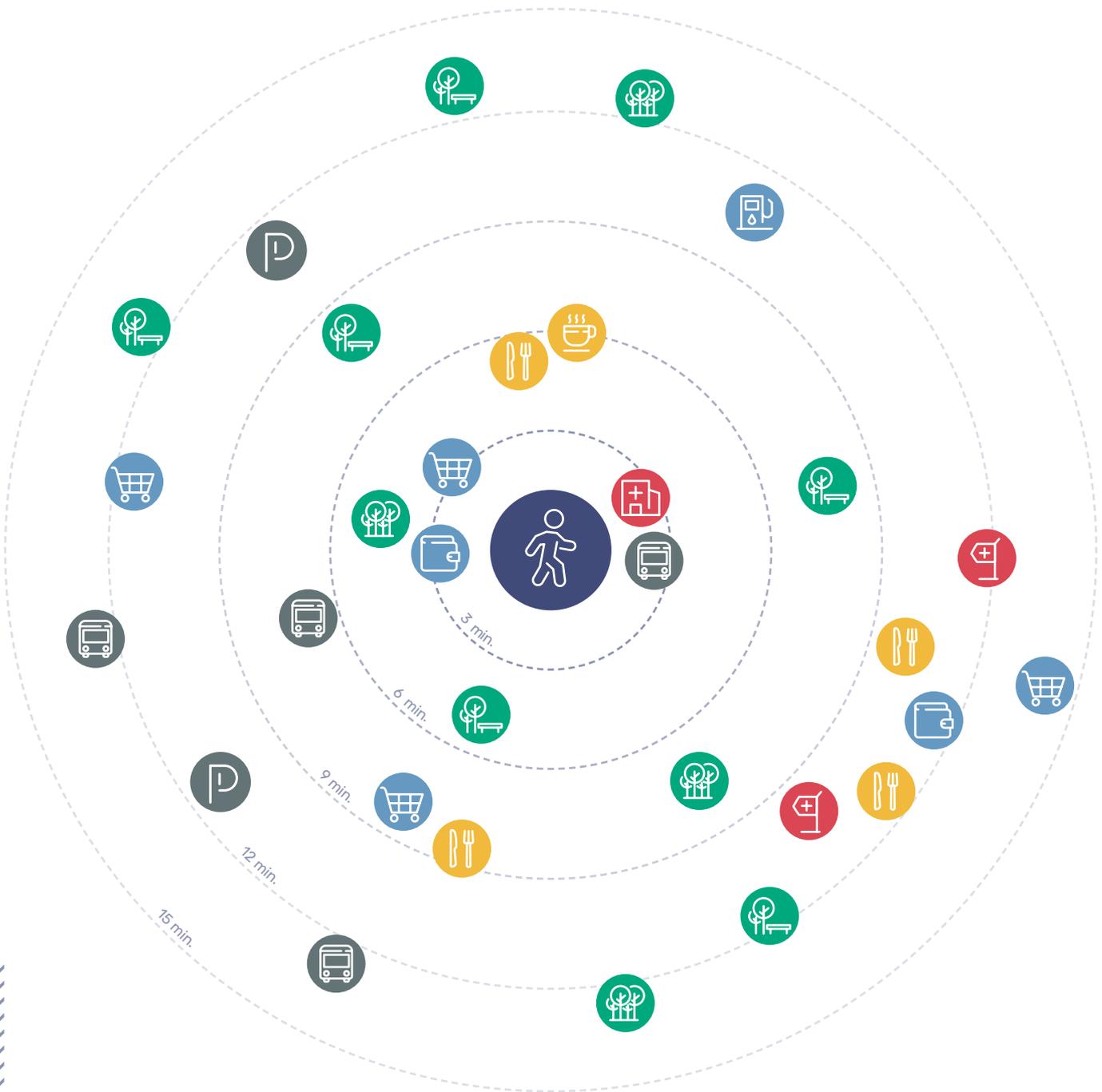
---

**800 Meter**

bis zum Ufer der Weser

---





# Highlights in der Nähe

Holzhäuser Weg  
31592 Stolzenau

-  Apotheken
-  Krankenhäuser
-  Supermärkte
-  Banken
-  Tankstelle
-  Park
-  Spielplätze
-  Cafés
-  Restaurants
-  Bushaltestellen
-  Parkplätze

# Full-Service in Zahlen

## Fakten:

Immobilienkaufpreis

**205.000 € -**

**276.000 €**

Zimmer pro Wohnung

**2**

Quadratmeter

**56 - 72 m<sup>2</sup>**

Fertigstellung

**2022**

Wohneinheiten

**63**

Eigenkapitalrendite\*

**6,8 %**

+		-	
Miete	<b>500 €</b>	Zinsen	<b>273 €</b>
		Nebenkosten	<b>110 €</b>
		Tilgung	<b>342 €</b>
<hr/>		<hr/>	
Einnahmen mtl.	<b>500 €</b>	Ausgaben mtl.	<b>725 €</b>
<hr/>		<hr/>	
Ihr monatlicher Aufwand:		<b>225 €</b>	

\*Kalkulationsbasis: Zwei-Zimmer-Wohnung mit Stellplatz, Kaufpreis 205.000 € inkl. Full-Service. Durchschnittliche Eigenkapitalrendite p.a. in den ersten zehn Jahren. Bei Berücksichtigung der Zahlung der Kaufnebenkosten aus dem Eigenkapital, einem Darlehenszins von 1,6 % p.a., einer Tilgung von 2,0 % und einer Wertsteigerung von 1 %.

## Ausstattung:

 Altersgerecht

 Barrierearm

 Balkon / Terrasse

 Pkw-Stellplatz

 Aufzug

 Badezimmer

 Elektrische Rollläden

 Kellerraum

## Objektbeschreibung

- **Große Räume für viel Bewegungsfreiheit**
- **Bad und Küche inklusive**
- **Breite Fensterfronten für viel Tageslicht**
- **Altersgerechte und barrierearm Wohnungen**

Bei diesem Projekt entsteht ein Mehrfamilienhaus mit vier Vollgeschossen. Das Gebäude wird im Standard eines KfW-Effizienzhauses 55 EE errichtet, wodurch sich ein günstiger KfW Zuschuss ergibt. Das Objekt bietet Platz für insgesamt 63 Zwei-Zimmer-Apartments mit Wohnflächen zwischen 56 und 72 Quadratmetern. Alle Wohnungen verfügen über eine großzügige Wohnküche, ein Schlafzimmer, ein Bad sowie einen Abstellraum. Die einzelnen Einheiten sind allesamt barrierearm und

altersgerecht. So sorgen breite Türen und Flure sowie große Räume für viel Bewegungsfreiheit. Um die Mobilität der Bewohner zu sichern, verbindet ein Aufzug die vier Geschosse miteinander und sämtliche Zugänge sind barrierearm. Damit bleiben ältere Menschen auch mit Hilfsmitteln wie Rollatoren oder Rollstühlen mobil. Zudem erhalten 34 Einheiten moderne, elektrische Rollläden, die auch dem Wärmeschutz dienen.

Für einen kurzen Weg an die frische Luft verfügt jede Wohnung über eine eigene Terrasse bzw. einen Balkon. Außerdem werden die Innenräume durch die großen Fensterfronten mit viel Tageslicht versorgt, was eine helle und freundliche Atmosphäre schafft. Beheizt wird das Mehrfamilienhaus mit einem modernen Blockheizkraftwerk. Im Außenbereich umschließen Grünflächen das Gebäude. Darüber hinaus ist mit Ausnahme von vier Einheiten jeder Wohnung jeweils ein Pkw-Stellplatz im Außenbereich bzw. auf einem Nachbargrundstück zugeordnet. Durch die Anpassung des Objekts an die demographische Entwicklung bieten die Wohnungen für die Zukunft exzellente Voraussetzungen für eine dauerhaft erfolgreiche Vermietung.

## Lagebeschreibung

Stolzenau liegt in Niedersachsen an der Landesgrenze zu Nordrhein-Westfalen, circa 30 Kilometer nördlich von Minden und rund 50 Kilometer nordwestlich der niedersächsischen Landeshauptstadt Hannover. Die wichtigsten Verkehrsverbindungen sind die Bundesstraßen 215 und 441. Während die B 215 Stolzenau mit Rotenburg (Wümme) im Norden und Minden im Süden verbindet, führt die B 441 in östlicher Richtung nach Hannover. Außerdem verfügt der Ort mit der Station Leese/Stolzenau über einen eigenen Bahnhof. Dieser liegt an der Bahnstrecke von Nienburg nach Minden. Die Fahrt bis nach Minden, wo sich der nächstgelegene ICE-Bahnhof befindet, dauert weniger als eine halbe Stunde. Außerdem existieren Busverbindungen nach Hannover, Uchte und Nienburg/Weser.

Innerhalb von Stolzenau liegt das Objekt sehr zentral. So befinden sich in einem Radius von 800 Metern das Freibad, das Gymnasium und ein Supermarkt. Im gleichen Radius sind auch diverse Arztpraxen unterschiedlicher Fachrichtungen zu finden. Ebenfalls nur wenige hundert Meter entfernt vom Objekt fließt die Weser. Der historische Ortskern ist fußläufig erreichbar. Mit dem Auto dauert die Fahrt zum Bahnhof Leese/Stolzenau nur fünf Minuten. In ungefähr der gleichen Entfernung liegt das Naturschutzgebiet Domäne Stolzenau/Leese.

- **In fünf Minuten mit dem Auto am Bahnhof und im Naherholungsgebiet**
- **Zentrale Lage im Ort mit kurzen Wegen zum Supermarkt, zu Ärzten und zum Freibad**



# DFK NORD

Unsere Verantwortung.  
Ihr Vertrauen.

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

## Leistungen

–

Immobilien

Finanzierung

Vermietung

DFK NORD AG

Kieler Str. 97a

25451 Quickborn

Tel.: +49 4106 6380 310

E-Mail: [info@dfknord.de](mailto:info@dfknord.de)