Nienhagen

Kleines Haus - großes Herz und bereit für ihre Träume.

Property ID: 25217065

PURCHASE PRICE: 240.000 EUR • **LIVING SPACE:** ca. 93 m² • **ROOMS:** 4 • **LAND AREA:** 941 m²

Property ID: 25217065 - 29336 Nienhagen

- At a glance
- The property
- Energy Data
- Floor plans
- A first impression
- Details of amenities
- All about the location
- Other information
- Contact partner

Property ID: 25217065 - 29336 Nienhagen

At a glance

Property ID	25217065
Living Space	ca. 93 m²
Roof Type	Gabled roof
Rooms	4
Bedrooms	3
Bathrooms	2
Year of construction	1960
Type of parking	1 x Garage

Purchase Price	240.000 EUR
Commission	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisation / Refurbishment	2021
Construction method	Solid
Usable Space	ca. 80 m²
Equipment	Terrace, Guest WC, Garden / shared use, Built-in kitchen

Property ID: 25217065 - 29336 Nienhagen

Energy Data

Type of heating	Central heating
Energy Source	Oil
Energy certificate valid until	15.09.2035
Power Source	Oil

Energy Certificate	Energy demand certificate
Final Energy Demand	287.40 kWh/m²a
Energy efficiency class	H
Year of construction according to energy certificate	1960

Property ID: 25217065 - 29336 Nienhagen

The property

Property ID: 25217065 - 29336 Nienhagen

The property

Property ID: 25217065 - 29336 Nienhagen

The property

Property ID: 25217065 - 29336 Nienhagen

The property

Property ID: 25217065 - 29336 Nienhagen

The property

Property ID: 25217065 - 29336 Nienhagen

The property

Property ID: 25217065 - 29336 Nienhagen

The property

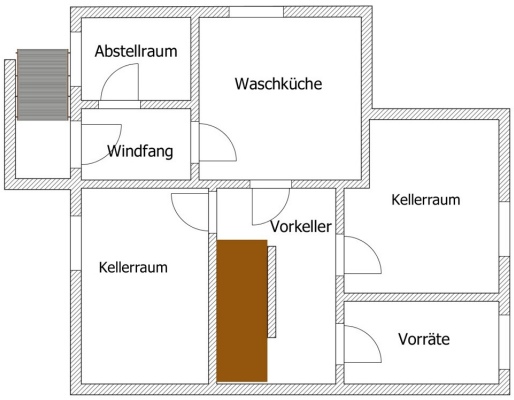
Property ID: 25217065 - 29336 Nienhagen

The property

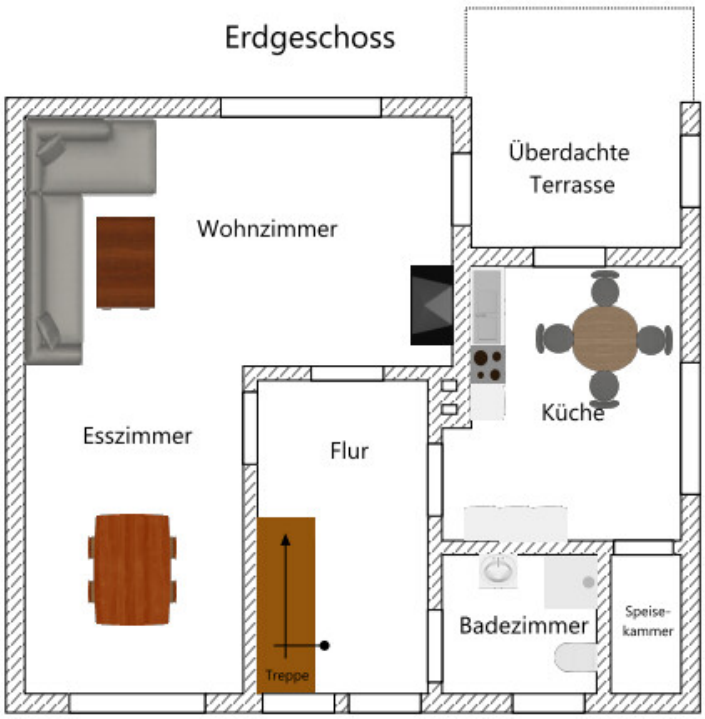
Property ID: 25217065 - 29336 Nienhagen

Floor plans

Keller

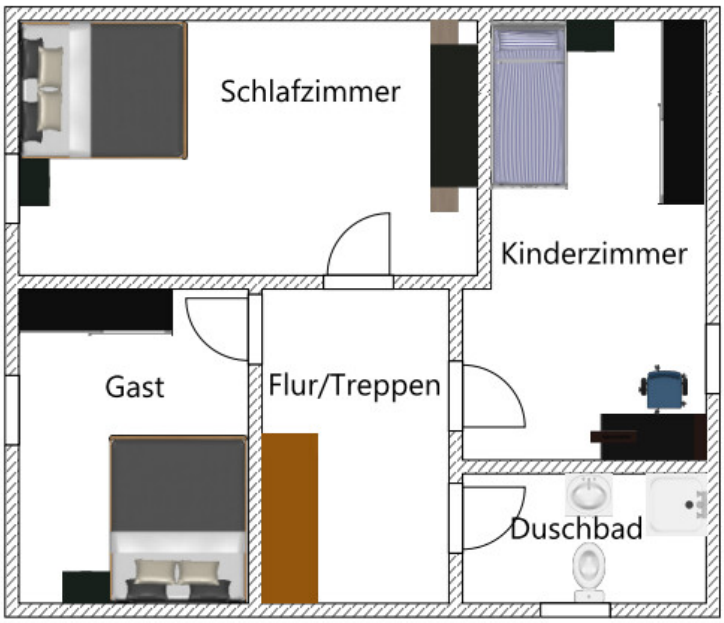


Achtung, unmaßstäbliche Zeichnung!



Achtung, unmaßstäbliche Angaben!

Dachgeschoss



Achtung, unmaßstäbliche Angaben!

This floor plan is not to scale. The documents were given to us by the client. For this reason,
we cannot guarantee the accuracy of the information.

Property ID: 25217065 - 29336 Nienhagen

A first impression

Kleines Haus- großes Herz und bereit für ihre Träume!

Willkommen zu einem besonderen Angebot – dieses freistehende Einfamilienhaus aus dem Jahr 1960 präsentiert sich auf einem großzügigen Grundstück von ca. 941 m² und bietet mit einer Wohnfläche von rund 93 m² ideale Voraussetzungen für Familien oder Paare, die Wert auf Flexibilität, Komfort und eine angenehme Wohnatmosphäre legen.
Die Immobilie befindet sich in einer ruhigen Wohnlage und zeichnet sich durch eine gute Infrastruktur aus. Einkaufsmöglichkeiten sind fußläufig erreichbar, sodass die täglichen Besorgungen bequem erledigt werden können.
Das Haus ist klassisch geschnitten und bietet insgesamt vier Zimmer, davon drei Schlafzimmer sowie zwei Badezimmer. Das Duschbad im Erdgeschoss wurde 2021 modernisiert und sorgt mit seiner ebenerdigen Ausführung für zeitgemäßen Komfort. Zusätzlich ergänzt ein zweites Badezimmer die Ausstattung und schafft Flexibilität für die Bewohner.
Der großzügige Wohnbereich ist lichtdurchflutet und öffnet sich zur großen, überdachten Terrasse. Hier lässt sich das Leben nach draußen verlagern – sei es zum Frühstück an der frischen Luft oder für entspannte Nachmittage im Freien. Das Grundstück bietet viel Platz und ist durch die bestehende Größe auch für spätere Anbauten oder Erweiterungen bestens geeignet. Zwei Apfelbäume, ein Pflaumenbaum und Weintrauben an der Garage sorgen für eine angenehme Atmosphäre und bringen Ertrag aus eigenem Garten hervor.
Die lange Garage bietet nicht nur Platz für Ihr Fahrzeug, sondern verfügt zudem über einen separaten Raum für Gartengeräte oder Hobbyutensilien. Ein eigener Gartenbrunnen unterstützt die Bewässerung und unterstreicht die durchdachte Nutzung des Gartens.
Das Haus ist unterkellert und wurde mit Drainage versehen – ein wertvolles Detail, das Schutz und Werterhalt sichert.
Insgesamt entspricht die Ausstattung einer normalen Qualitätsstufe und bietet eine solide Grundlage für individuelle Veränderungen oder Modernisierungen nach Maß.
Durch die gelungene Raumaufteilung, das große Grundstück und die Vielzahl sinnvoller Ausstattungsmerkmale bietet dieses Haus zahlreiche Möglichkeiten, einen Lebensmittelpunkt nach eigenen Vorstellungen zu gestalten. Dank der fußläufigen Einkaufsmöglichkeiten und der guten Anbindung ist auch der alltägliche Komfort gesichert.
Überzeugen Sie sich bei einer Besichtigung selbst und entdecken Sie, wie viel Potenzial in diesem kompakten und durchdachten Haus steckt. Klein, aber OHO – dieses Eigenheim wartet darauf, von Ihnen mit Leben gefüllt zu werden.

Property ID: 25217065 - 29336 Nienhagen

Details of amenities

Ruhige Wohnlage
Gartenbrunnen
Lange Garage mit Extraraum für Gartengeräte
Großes Grundstück Anbau noch möglich
Duschbad ebenerdig im EG gemacht
Küche mit kleinem Abstellraum
Voll unterkellert mit Drainage
Große überdachte Terrasse
Zwei Apfelbäume, ein Pflaumenbaum und Weintrauben an der Garage

Property ID: 25217065 - 29336 Nienhagen

All about the location

Willkommen in Nienhagen
Die Gemeinde Nienhagen gehört der Samtgemeinde Wathlingen an, welche sich in Niedersachsen im Landkreis Celle befindet.
Mit rund 6.386 Einwohnern wächst und entwickelt sich die Gemeinde stätig. Dies wurde in den letzten Jahren durch den Ausbau der B3 in Richtung Hannover begünstigt. Hinzu kommt eine gute und schnelle Anbindung durch die A7 (Hannover-Hamburg) und die B 214. Auch mit einer guten Busverbindung kann Nienhagen dienen.
Nienhagen gehört zu den Orten, im Landkreis Celle, mit einer überdurchschnittlich entwickelten Infrastruktur. Neben ca. 450 Betrieben, Einkaufsläden wie Netto, Penny, Edeka oder auch Hofläden, gibt es mehrere Allgemeinmediziner, Fachärzte, Zahnärzte und Therapeuten. Kindergärten, eine Grundschule, ein Berufsbildungs- und Jugendzentrum sind auch vorhanden.
Ihre Freizeit können Sie hier bestens gestalten. Es gibt einen Sportverein mit 12 Fachabteilungen und eine große Sportanlage. Des Weiteren stehen Ihnen eine Tennishalle, ein Hallen- und ein Freibad, eine Reitsportanlage und ein Bootshaus zur Verfügung.

Property ID: 25217065 - 29336 Nienhagen

Other information

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.
Dieser ist gültig bis 15.9.2035.
Endenergiebedarf beträgt 287.40 kwh/(m²*a).
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl.
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1960.
Die Energieeffizienzklasse ist H.

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.

Property ID: 25217065 - 29336 Nienhagen

Contact partner

For further information, please contact your contact person:

Simon von Collrepp

Schuhstraße 12, 29221 Celle
Tel.: +49 5141 - 20 48 90 0
E-Mail: celle@von-poll.com

To the Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com