Nienhagen

Kleines Haus - großes Herz und bereit für ihre Träume.

CODE DU BIEN: 25217065

PRIX D'ACHAT: 240.000 EUR • **SURFACE HABITABLE:** ca. 93 m^2 • **PIÈCES:** 4 • **SUPERFICIE DU TERRAIN:** 941 m^2

CODE DU BIEN: 25217065 - 29336 Nienhagen

- En un coup d'œil
- La propriété
- Informations énergétiques
- Plans d'étage
- Une première impression
- Détails des commodités
- Tout sur l'emplacement
- Plus d'informations
- Contact

CODE DU BIEN: 25217065 - 29336 Nienhagen

En un coup d'œil

CODE DU BIEN	25217065
Surface habitable	ca. 93 m²
Type de toiture	à deux versants
Pièces	4
Chambres à coucher	3
Salles de bains	2
Année de construction	1960
Place de stationnement	1 x Garage

Prix d'achat	240.000 EUR
Type de bien	Maison individuelle
Commission pour le locataire	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisation / Rénovation	2021
Technique de construction	massif
Surface de plancher	ca. 80 m²
Aménagement	Terrasse, WC invités, Jardin / utilisation partagée, Bloc-cuisine

CODE DU BIEN: 25217065 - 29336 Nienhagen

Informations énergétiques

Type de chauffage	Chauffage centralisé
Chauffage	Huile
Certification énergétiquew valable jusqu'au	15.09.2035
Source d'alimentation	Combustible liquide

Certification énergétique	Diagnostic énergétique
Consommation d'énergie	287.40 kWh/m²a
Classement énergétique	H
Année de construction selon le certificat énergétique	1960

CODE DU BIEN: 25217065 - 29336 Nienhagen

La propriété

CODE DU BIEN: 25217065 - 29336 Nienhagen

La propriété

CODE DU BIEN: 25217065 - 29336 Nienhagen

La propriété

CODE DU BIEN: 25217065 - 29336 Nienhagen

La propriété

CODE DU BIEN: 25217065 - 29336 Nienhagen

La propriété

CODE DU BIEN: 25217065 - 29336 Nienhagen

La propriété

CODE DU BIEN: 25217065 - 29336 Nienhagen

La propriété

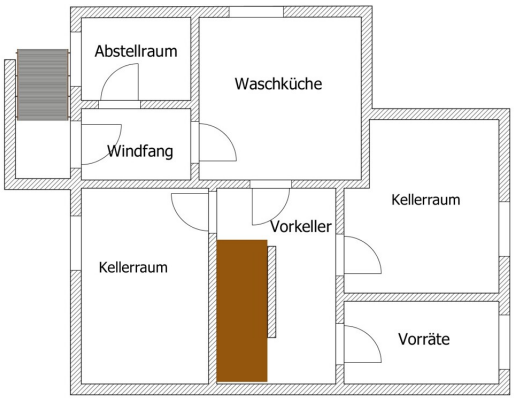
CODE DU BIEN: 25217065 - 29336 Nienhagen

La propriété

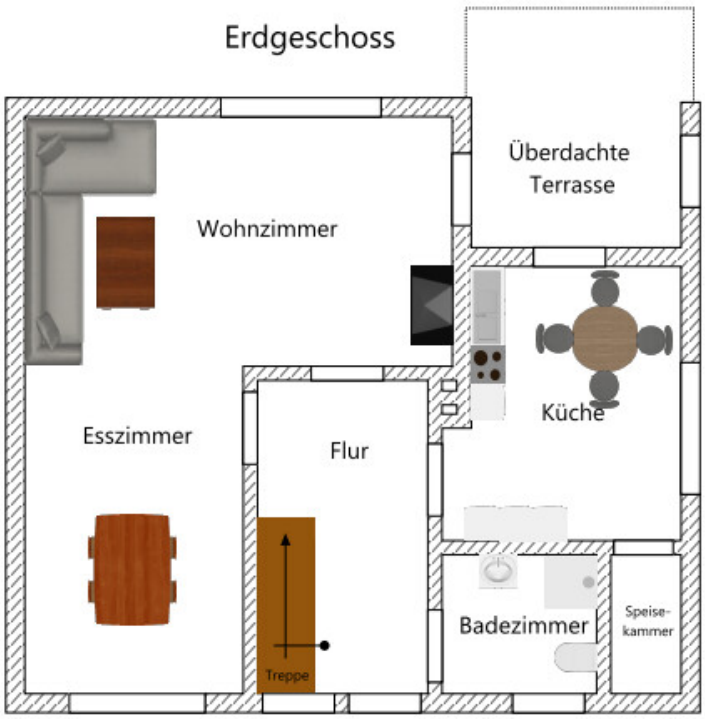
CODE DU BIEN: 25217065 - 29336 Nienhagen

Plans d'étage

Keller

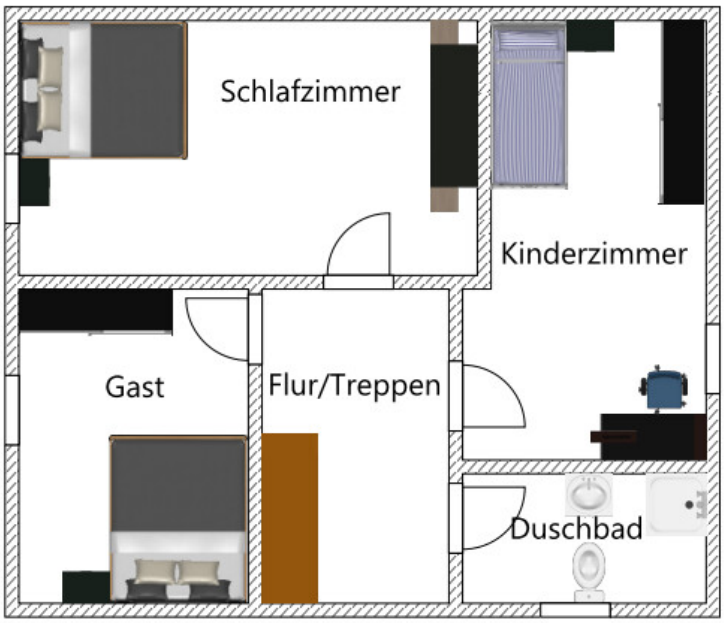


Achtung, unmaßstäbliche Zeichnung!



Achtung, unmaßstäbliche Angaben!

Dachgeschoss



Achtung, unmaßstäbliche Angaben!

Ce plan n'est pas à l'échelle. Les documents nous ont été remis par le client. Pour cette raison, nous ne pouvons pas garantir l'exactitude des informations.

CODE DU BIEN: 25217065 - 29336 Nienhagen

Une première 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.

CODE DU BIEN: 25217065 - 29336 Nienhagen

Détails des commodités

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

CODE DU BIEN: 25217065 - 29336 Nienhagen

Tout sur l'emplacement

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.

CODE DU BIEN: 25217065 - 29336 Nienhagen

Plus d'informations

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.

CODE DU BIEN: 25217065 - 29336 Nienhagen

Contact

Pour de plus amples informations, veuillez contacter votre personne de contact :

Simon von Collrepp

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

Vers la clause de non-responsabilité de von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com