

Nienhagen – Papenhorst

# Schöner Bungalow sucht neue Eigentümer!

Objektnummer: 25217012



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

KAUFPREIS: 320.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 115 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 4.5 • GRUNDSTÜCK: 471 m<sup>2</sup>

Objektnummer: 25217012 - 29336 Nienhagen – Papenhorst

- Auf einen Blick
- Die Immobilie
- Auf einen Blick: Energiedaten
- Grundrisse
- Ein erster Eindruck
- Ausstattung und Details
- Alles zum Standort
- Weitere Informationen
- Ansprechpartner

Objektnummer: 25217012 - 29336 Nienhagen – Papenhorst

## Auf einen Blick

Objektnummer	25217012
Wohnfläche	ca. 115 m <sup>2</sup>
Dachform	Walmdach
Zimmer	4.5
Schlafzimmer	3
Badezimmer	3
Baujahr	2007
Stellplatz	1 x Garage

Kaufpreis	320.000 EUR
Haus	Bungalow
Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Bauweise	Massiv
Nutzfläche	ca. 25 m <sup>2</sup>
Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Garten/-mitbenutzung, Einbauküche, Balkon

Objektnummer: 25217012 - 29336 Nienhagen – Papenhorst

## Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung	Energieausweis	BEDARF
Wesentlicher Energieträger	Gas	Endenergiebedarf	115.00 kWh/m <sup>2</sup> a
Energieausweis gültig bis	26.03.2035	Energie-Effizienzklasse	D
Befuerung	Gas	Baujahr laut Energieausweis	2007



Objektnummer: 25217012 - 29336 Nienhagen – Papenhorst

## Die Immobilie



Objektnummer: 25217012 - 29336 Nienhagen – Papenhorst

## Die Immobilie





Objektnummer: 25217012 - 29336 Nienhagen – Papenhorst

## Die Immobilie



Objektnummer: 25217012 - 29336 Nienhagen – Papenhorst

## Die Immobilie





Objektnummer: 25217012 - 29336 Nienhagen – Papenhorst

## Die Immobilie



Objektnummer: 25217012 - 29336 Nienhagen – Papenhorst

## Die Immobilie





Objektnummer: 25217012 - 29336 Nienhagen – Papenhorst

## Die Immobilie





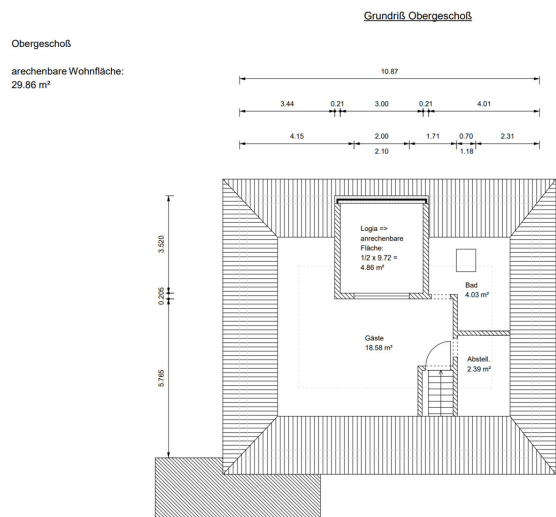
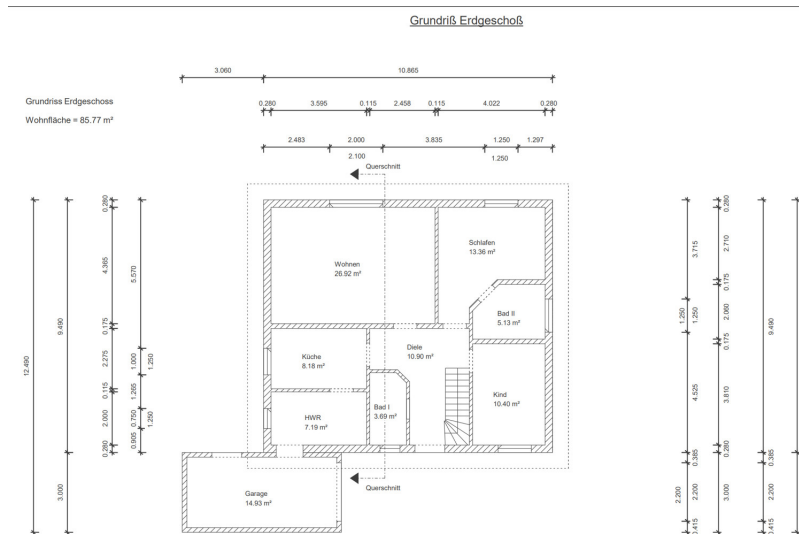
Objektnummer: 25217012 - 29336 Nienhagen – Papenhorst

## Die Immobilie



Objektnummer: 25217012 - 29336 Nienhagen – Papenhorst

# Grundrisse



Dieser Grundriß ist nicht maßstabsgetreu. Die Unterlagen wurden uns vom Auftraggeber zur Verfügung gestellt. Aus diesem Grund können wir nicht für die Richtigkeit der Angaben garantieren.

Objektnummer: 25217012 - 29336 Nienhagen – Papenhorst

## Ein erster Eindruck

Modernes Wohnen im Bungalow mit Gartenidyll und kleiner Dachterrasse Zum Verkauf steht ein neuwertiger Bungalow, der 2007 errichtet wurde und durch seine optimale Raumaufteilung und moderne Ausstattung besticht. Die Immobilie bietet eine Wohnfläche von ca. 115 m<sup>2</sup> und befindet sich auf einem ca. 471 m<sup>2</sup> großen, eingefassten Grundstück. Der Bungalow befindet sich in einer ansprechenden Wohngegend und eignet sich sowohl für kleine Familien als auch für Paare. Das Haus verfügt über 4,5 Zimmer, darunter drei Schlafzimmer, die unterschiedlich gestaltet werden können. Drei Badezimmer sorgen für ein hohes Maß an Komfort und Privatsphäre. Besonders hervorzuheben ist das Badezimmer im Dachgeschoss, welches mit einer Aromadusche ausgestattet ist. Ein durchdachtes Raumkonzept garantiert eine angenehme Wohnatmosphäre. Das Grundstück ist pflegeleicht und praktisch angelegt. Eine Bewässerungsanlage, die durch einen Gartenbrunnen mit Pumpe gespeist wird, sorgt dafür, dass der Garten auch in trockeneren Monaten in frischem Grün erstrahlt. Ein zusätzliches Gartenhaus bietet Stauraum für Gartengeräte und andere Utensilien. Für Fahrzeugliebhaber gibt es eine Garage mit elektronischem Tor, die direkten Zugang zum Haus ermöglicht. Dies bietet zusätzlichen Komfort beim Be- und Entladen und schützt das Fahrzeug vor Witterungseinflüssen. Eine kleine Dachterrasse lädt dazu ein, die Freizeit im Freien zu verbringen und bietet Platz für entspannte Stunden. Die Lage in der guten Wohngegend trägt zur Attraktivität der Immobilie bei. Alle wichtigen Einrichtungen des täglichen Bedarfs, Schulen und Kindergärten sind bequem erreichbar. Die Umgebung zeichnet sich durch eine gute Infrastruktur und Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr aus. Der Bungalow befindet sich in einem nahezu neuwertigen Zustand und bietet somit eine ideale Gelegenheit für Interessenten, die ohne großen Renovierungsaufwand einziehen möchten. Die sorgfältig ausgewählte Ausstattung und die Liebe zum Detail bei der Gestaltung des Hauses spiegeln die hohe Qualität der Immobilie wider. Bei Interesse an einer Besichtigung oder weiteren Informationen stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung. Nutzen Sie die Gelegenheit und vereinbaren Sie einen Termin, um sich persönlich von den Vorzügen dieser Immobilie zu überzeugen.

Objektnummer: 25217012 - 29336 Nienhagen – Papenhorst

## Ausstattung und Details

Neuwertiger Bungalow  
Garage mit Durchgang zum Haus  
Garage mit elektronischem Tor  
3 Bäder  
Rolläden  
Kleine Dachterrasse  
Im Dachgeschoss Bad mit Aromadusche  
Eingefasstes Grundstück  
Gartenhaus  
Gartenbrunnen mit Pumpe  
Bewässerungsanlage  
Schöne Wohngegend

Objektnummer: 25217012 - 29336 Nienhagen – Papenhorst

## Alles zum Standort

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 stetig. 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.



Objektnummer: 25217012 - 29336 Nienhagen – Papenhorst

## Weitere Informationen

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 26.3.2035. Endenergiebedarf beträgt 115.00 kWh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2007. Die Energieeffizienzklasse ist D.

**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: 25217012 - 29336 Nienhagen – Papenhorst

## Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Simon von Collrepp

---

Schuhstraße 12 Celle  
E-Mail: [celle@von-poll.com](mailto:celle@von-poll.com)

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

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