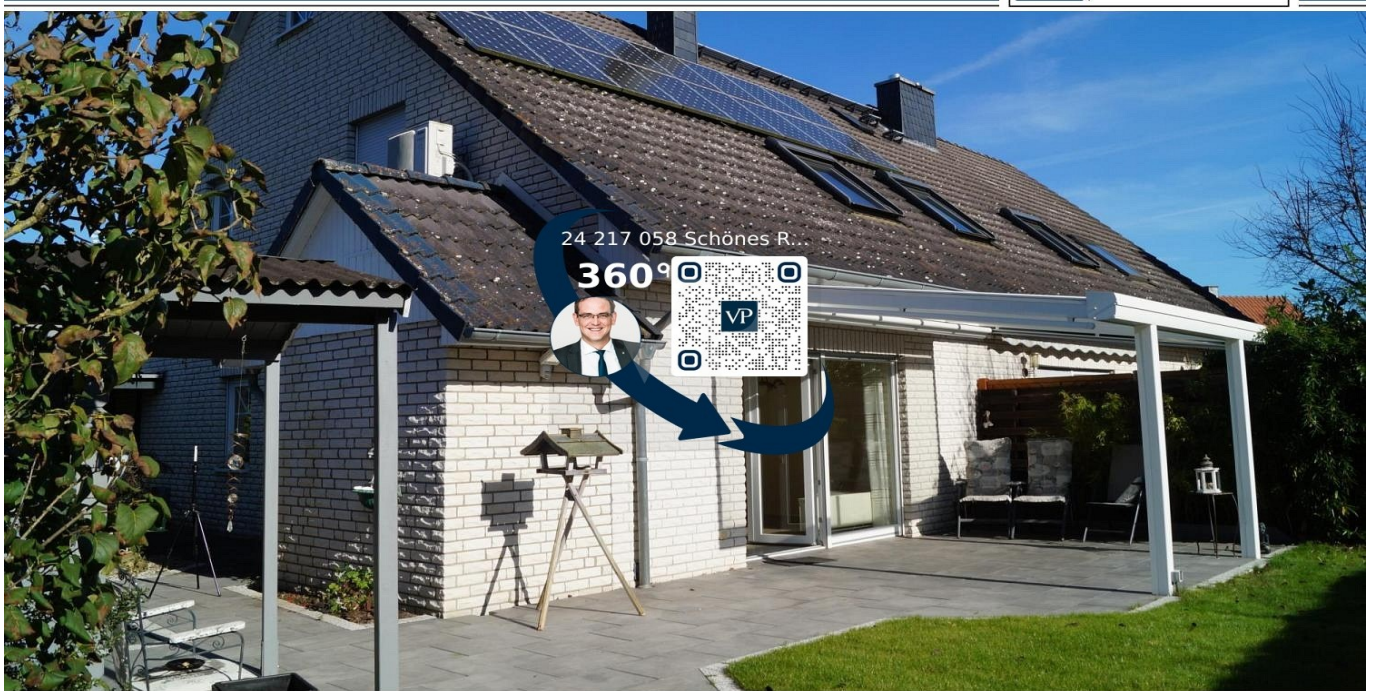


Nienhagen

## Charmantes Reihenendhaus in guter Lage

Objektnummer: 24217058

[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)KAUFPREIS: 265.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 85 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 3 • GRUNDSTÜCK: 285 m<sup>2</sup>

Objektnummer: 24217058 - 29336 Nienhagen

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

Objektnummer: 24217058 - 29336 Nienhagen

## Auf einen Blick

|              |                       |
|--------------|-----------------------|
| Objektnummer | 24217058              |
| Wohnfläche   | ca. 85 m <sup>2</sup> |
| Dachform     | Satteldach            |
| Zimmer       | 3                     |
| Schlafzimmer | 2                     |
| Badezimmer   | 1                     |
| Baujahr      | 2000                  |
| Stellplatz   | 2 x Freiplatz         |

|                            |   |
|----------------------------|---|
| Kaufpreis                  | 265.000 EUR   |
| Haus                       | Reiheneckhaus   |
| Provision                  | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Modernisierung / Sanierung | 2020  |
| Bauweise                   | Massiv  |
| Nutzfläche                 | ca. 12 m <sup>2</sup>   |
| Ausstattung                | Terrasse, Gäste-WC, Kamin, Garten/-mitbenutzung, Einbauküche              |

Objektnummer: 24217058 - 29336 Nienhagen

## Auf einen Blick: Energiedaten

|                            |                |                         |                             |
|----------------------------|----------------|-------------------------|-----------------------------|
| Heizungsart                | Zentralheizung | Energieinformationen    | BEDARF                      |
| Wesentlicher Energieträger | Gas            | Endenergiebedarf        | 109.20 kWh/m <sup>2</sup> a |
| Energieausweis gültig bis  | 23.09.2034     | Energie-Effizienzklasse | D                           |
| Befuerung                  | Gas            |                         |                             |

Objektnummer: 24217058 - 29336 Nienhagen

## Die Immobilie



Objektnummer: 24217058 - 29336 Nienhagen

## Die Immobilie



Objektnummer: 24217058 - 29336 Nienhagen

## Die Immobilie



Objektnummer: 24217058 - 29336 Nienhagen

## Die Immobilie





Objektnummer: 24217058 - 29336 Nienhagen

## Die Immobilie



Objektnummer: 24217058 - 29336 Nienhagen

## Die Immobilie



Objektnummer: 24217058 - 29336 Nienhagen

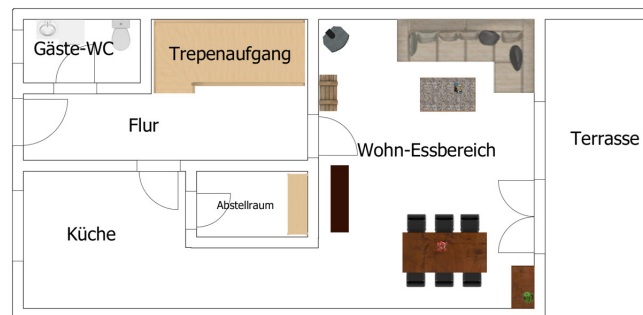
## Die Immobilie



Objektnummer: 24217058 - 29336 Nienhagen

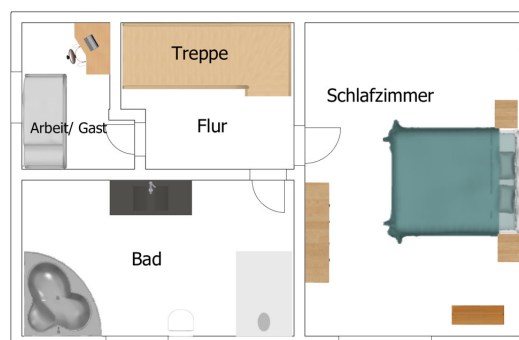
## Grundrisse

### Grundriss Erdgeschoss



Achtung ! Unmaßstäbliche Angaben.

### Obergeschoss



Achtung ! Unmaßstäbliche Angaben.

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: 24217058 - 29336 Nienhagen

## Ein erster Eindruck

Modernes Reiheneckhaus mit Kaminofen und Photovoltaikanlage Dieses gepflegte Reihenendhaus, gebaut im Jahr 2000, bietet Ihnen auf einer Wohnfläche von ca. 85 m<sup>2</sup> ein komfortables Zuhause in ruhiger Lage in Nienhagen. Die Immobilie steht auf einem Grundstück von etwa 285 m<sup>2</sup> und ist ideal für kleine Familien oder Paare, die Ruhe und eine angenehme Nachbarschaft schätzen. Das Haus verfügt über insgesamt drei Zimmer, darunter zwei gut geschnittene Schlafzimmer, die ausreichend Platz für individuelle Gestaltungsmöglichkeiten bieten. Das modernisierte Badezimmer, das 2012 renoviert wurde, beeindruckt durch eine zeitgemäße Ausstattung und befindet sich in einem sehr guten Zustand. Die Zentralheizung wurde ebenfalls im Jahr 2012 erneuert und garantiert effizientes Heizen in der kalten Jahreszeit. Ein besonderes Highlight des Hauses ist der gemütliche Kaminofen im Wohnzimmer, der an kühlen Abenden für eine angenehme Atmosphäre sorgt. Die 2020 installierte Klimaanlage sorgt im Schlafzimmer auch während heißer Sommertage für erholsamen Schlaf. Diese technischen Neuerungen ergänzen die moderne Ausstattung der Immobilie und erhöhen den Wohnkomfort. Die große, überdachte Terrasse ist mit einer elektrischen Markise ausgestattet und lädt zu entspannten Stunden im Freien ein. Ein kleiner, pflegeleichter Gartenteil bietet weitere Möglichkeiten zur Erholung im eigenen Grün. Zwei separate Gartenhäuser dienen als praktischer Stauraum für Gartenmöbel und Holz und runden das durchdachte Außenkonzept ab. Eine Photovoltaikanlage, die seit 2005 in Betrieb ist, leistet einen wichtigen Beitrag zur nachhaltigen Energieversorgung und kann eine interessante Einsparmöglichkeit bieten. Die Terrasse wurde im Jahr 2014 mit einer Überdachung modernisiert und bietet somit Schutz vor Witterungseinflüssen. Ein weiterer Vorteil dieser Immobilie ist die Nähe zu allen Einkaufsläden und Ärzten. Wenn Sie ein gepflegtes Zuhause in einer ruhigen Umgebung suchen, in das Sie direkt einziehen können, ist dieses Reihenendhaus genau das Richtige für Sie. Vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin und lassen Sie sich von den Vorteilen dieser Immobilie überzeugen.

Objektnummer: 24217058 - 29336 Nienhagen

## Ausstattung und Details

Schönes Reihenendhaus

Kaminofen

Klimaanlage im Schlafzimmer

Photovoltaikanlage

Überdachte Terrasse mit elektrischer Markise

Kleiner Gartenteil- Pflegeleicht

Zwei Gartenhäuser für Gartenmöbel und Holz

Objektnummer: 24217058 - 29336 Nienhagen

## 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 ständig. 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: 24217058 - 29336 Nienhagen**

## Weitere Informationen

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 23.9.2034. Endenergiebedarf beträgt 109.20 kWh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2000. Die Energieeffizienzklasse ist D.



Objektnummer: 24217058 - 29336 Nienhagen

## 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)