

Nienhagen

# Modernes Familienhaus

Property ID: 25217003



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

**PURCHASE PRICE: 529.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 220 m<sup>2</sup> • ROOMS: 5.5 • LAND AREA: 650 m<sup>2</sup>**

Property ID: 25217003 - 29336 Nienhagen

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

Property ID: 25217003 - 29336 Nienhagen

## At a glance

Property ID	25217003
Living Space	ca. 220 m <sup>2</sup>
Rooms	5.5
Bedrooms	4
Bathrooms	2
Year of construction	2017
Type of parking	1 x Garage, 1 x Other

Purchase Price	529.000 EUR
Commission	Käuferprovision beträgt 2,97% (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Condition of property	Like new
Construction method	Solid
Usable Space	ca. 60 m <sup>2</sup>
Equipment	Fireplace, Built-in kitchen

Property ID: 25217003 - 29336 Nienhagen

## Energy Data

Type of heating	Underfloor heating	Energy Certificate	Energy demand certificate
Energy Source	Gas	Final Energy Demand	68.00 kWh/m <sup>2</sup> a
Energy certificate valid until	21.04.2034	Energy efficiency class	B
Power Source	Gas	Year of construction according to energy certificate	2017

Property ID: 25217003 - 29336 Nienhagen

## The property



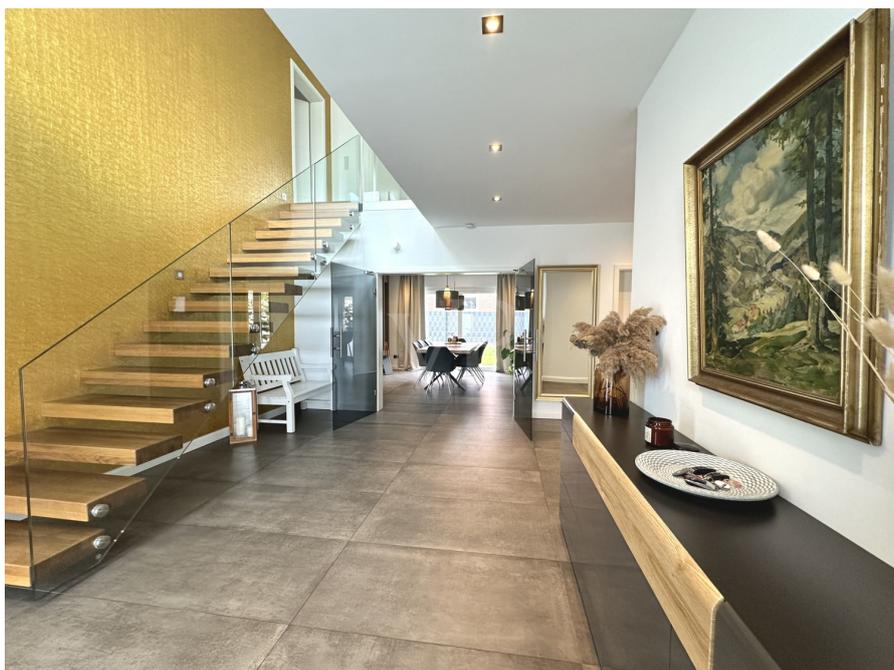
[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)



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

Property ID: 25217003 - 29336 Nienhagen

## The property



Property ID: 25217003 - 29336 Nienhagen

## The property



Property ID: 25217003 - 29336 Nienhagen

## The property



Property ID: 25217003 - 29336 Nienhagen

## The property



Property ID: 25217003 - 29336 Nienhagen

## The property



Property ID: 25217003 - 29336 Nienhagen

## The property



Property ID: 25217003 - 29336 Nienhagen

## The property



Property ID: 25217003 - 29336 Nienhagen

## Floor plans



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: 25217003 - 29336 Nienhagen

## A first impression

Zum Verkauf steht ein modernes Einfamilienhaus mit einer Wohnfläche von ca. 220 m<sup>2</sup> auf einem ca. 650 m<sup>2</sup> großen Grundstück. Die 2017 erbaute Immobilie besticht durch ihre neuwertigen Bauweise und befindet sich in einem ausgezeichneten Zustand. Ein großzügiger Grundriss sowie eine gehobene Ausstattung machen dieses Haus zu einem idealen Zuhause für Familien. Beim Betreten des Hauses empfängt Sie ein beeindruckendes Entree, das durch seine großzügige Raumgestaltung und lichtdurchflutete Architektur willkommen heißt. Die verwendeten Materialien und die hochwertige Verarbeitung unterstreichen die Qualität der Immobilie. Im Erdgeschoss befindet sich ein großzügiger Wohn- und Essbereich, der durch bodentiefe Fenster geprägt ist und einen charmanten Übergang zur Terrasse bietet. Diese lädt zu geselligen Abenden oder zur Entspannung im Freien ein. Die Küche ist modern ausgestattet und bietet ausreichend Platz für Kochbegeisterte. Hinzu kommt ein praktischer Hauswirtschaftsraum, der zusätzlichen Stauraum und Ordnung bietet. Insgesamt stehen Ihnen 5,5 Zimmer zur Verfügung, darunter vier gut geschnittene Schlafzimmer. Diese bieten ausreichend Platz für individuelle Gestaltungsmöglichkeiten und Rückzugsmöglichkeiten für jedes Familienmitglied. Der ruhige Elternschlafbereich im Dachgeschoss bietet zusätzlich einen Ankleidebereich. Das Haus verfügt über zwei moderne Badezimmer, die sowohl funktional als auch stilvoll gestaltet sind. Die Fußbodenheizung in der gesamten Immobilie sorgt für eine gleichmäßige Wärmeverteilung und steigert den Wohnkomfort erheblich. Die Lage der Immobilie kombiniert angenehmes Wohnen mit einer guten Erreichbarkeit wichtiger Einrichtungen. Schulen, Einkaufsmöglichkeiten und Freizeiteinrichtungen sind in der Nähe und bequem erreichbar, was die Familienfreundlichkeit dieser Immobilie unterstreicht. Dieses Einfamilienhaus bietet somit nicht nur moderne Architektur und hochwertige Ausstattung, sondern auch ein durchdachtes Wohnkonzept, das den Bedürfnissen von Familien entspricht. Die Immobilie stellt eine hervorragende Gelegenheit für Käufer dar, die Wert auf Qualität, Komfort und Funktionalität legen. Für weitere Informationen oder zur Vereinbarung eines Besichtigungstermins stehen wir Ihnen gern zur Verfügung. Dieses Einfamilienhaus könnte schon bald Ihr neues Zuhause sein.

Property ID: 25217003 - 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. Nienhagen setzt sich aus insgesamt drei Ortsteilen zusammen: Nienhagen, Nienhorst und Papenhorst. Mit rund 6.719 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. Den nahegelegenen Flughafen Hannover-Langenhagen erreichen Sie in ca. 25 Minuten mit dem Auto. Nienhagen gehört zu den Orten, im Landkreis Celle, mit einer überdurchschnittlich entwickelten Infrastruktur. Neben ca. 450 Betrieben, gibt es mehrere Allgemeinmediziner, Fachärzte, Zahnärzte, Therapeuten, Kindergärten, eine Grundschule, ein Berufsbildungs- und Jugendzentrum. Eine Sozialstation und Pflegeheime sind ebenfalls vor Ort. 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 Hallenbad, eine Reitsportanlage und ein Bootshaus zur Verfügung.

Property ID: 25217003 - 29336 Nienhagen

## Other information

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 21.4.2034. Endenergiebedarf beträgt 68.00 kWh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2017. Die Energieeffizienzklasse ist B.

**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: 25217003 - 29336 Nienhagen

## Contact partner

For further information, please contact your contact person:

Simon von Collrepp

---

Schuhstraße 12 The  
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)