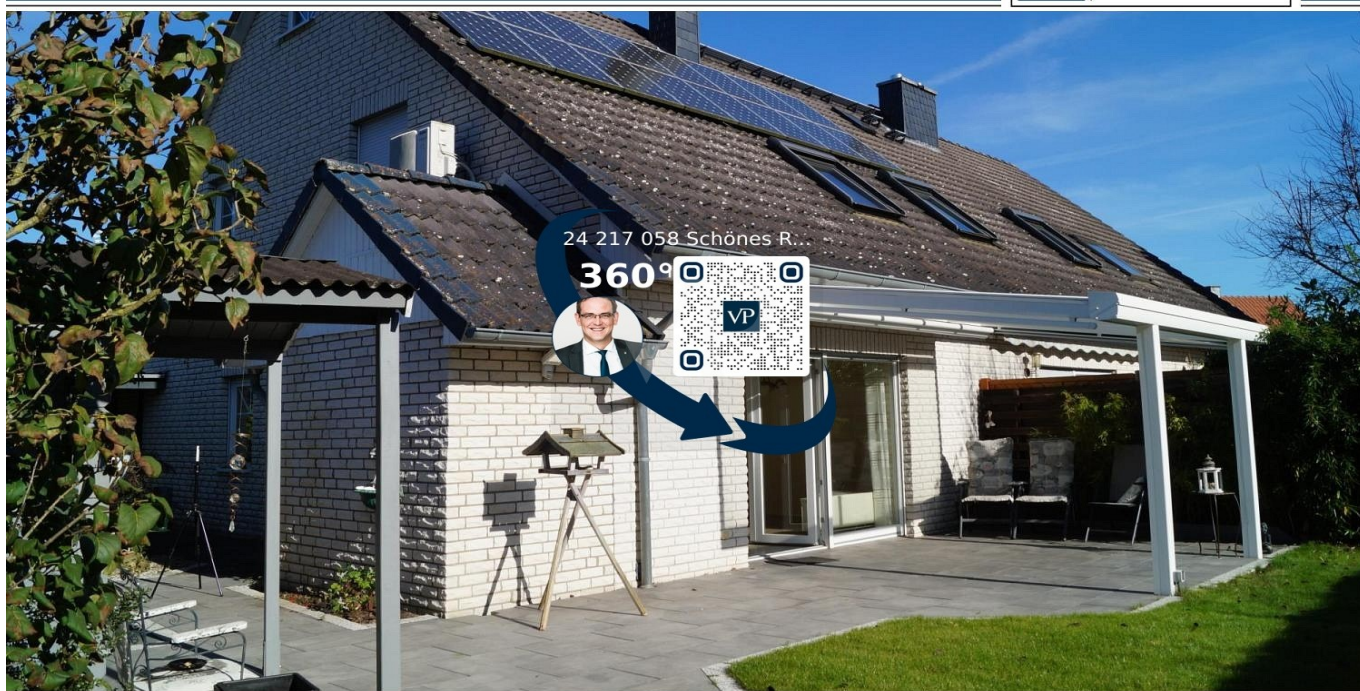


Nienhagen

## Charmantes Reihenendhaus in guter Lage

CODICE OGGETTO: 24217058

[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)PREZZO D'ACQUISTO: 265.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 85 m<sup>2</sup> • VANI: 3 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 285 m<sup>2</sup>

CODICE OGGETTO: 24217058 - 29336 Nienhagen

- A colpo d'occhio
- La proprietà
- Dati energetici
- Planimetrie
- Una prima impressione
- Dettagli dei servizi
- Tutto sulla posizione
- Ulteriori informazioni
- Partner di contatto

**CODICE OGGETTO: 24217058 - 29336 Nienhagen**

## A colpo d'occhio

CODICE OGGETTO	24217058
Superficie netta	ca. 85 m <sup>2</sup>
Tipologia tetto	a due falde
Vani	3
Camere da letto	2
Bagni	1
Anno di costruzione	2000
Garage/Posto auto	2 x superficie libera

Prezzo d'acquisto	265.000 EUR
Casa	Villa a schiera d'angolo
Compenso di mediazione	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernizzazione / Riqualficazione	2020
Stato dell'immobile	Curato
Tipologia costruttiva	massiccio
Superficie lorda	ca. 12 m <sup>2</sup>
Caratteristiche	Terrazza, Bagni di servizio, Caminetto, Giardino / uso comune, Cucina componibile

CODICE OGGETTO: 24217058 - 29336 Nienhagen

## Dati energetici

Tipologia di riscaldamento	centralizzato	Certificazione energetica	Diagnosi energetica
Riscaldamento	Gas	Consumo energetico	109.20 kWh/m <sup>2</sup> a
CERTIFICAZIONE ENERGETICA VALIDO FINO A	23.09.2034	Classe di efficienza energetica	D
Fonte di alimentazione	Gas		

CODICE OGGETTO: 24217058 - 29336 Nienhagen

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 24217058 - 29336 Nienhagen

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 24217058 - 29336 Nienhagen

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 24217058 - 29336 Nienhagen

## La proprietà





CODICE OGGETTO: 24217058 - 29336 Nienhagen

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 24217058 - 29336 Nienhagen

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 24217058 - 29336 Nienhagen

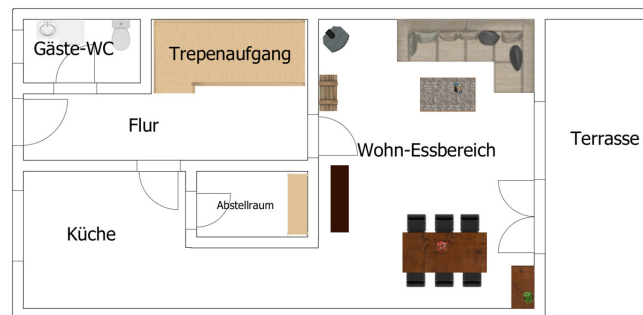
## La proprietà



CODICE OGGETTO: 24217058 - 29336 Nienhagen

## Planimetrie

### Grundriss Erdgeschoss



Achtung ! Unmaßstäbliche Angaben.

### Obergeschoss



Achtung ! Unmaßstäbliche Angaben.

Questa pianta non è in scala. I documenti ci sono stati dati dal cliente. Per questo motivo, non possiamo garantire la precisione delle informazioni.

**CODICE OGGETTO: 24217058 - 29336 Nienhagen**

## Una prima impressione

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.

**CODICE OGGETTO: 24217058 - 29336 Nienhagen**

## Dettagli dei servizi

Schönes Reihenendhaus  
Kaminofen  
Klimaanlage im Schlafzimmer  
Photovoltaikanlage  
Überdachte Terrasse mit elektrischer Markise  
Kleiner Gartenteil- Pflegeleicht  
Zwei Gartenhäuser für Gartenmöbel und Holz

**CODICE OGGETTO: 24217058 - 29336 Nienhagen**

## Tutto sulla posizione

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.

**CODICE OGGETTO: 24217058 - 29336 Nienhagen**

## Ulteriori informazioni

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.



**CODICE OGGETTO: 24217058 - 29336 Nienhagen**

## Partner di contatto

Per ulteriori informazioni, si prega di contattare la persona di riferimento:

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)