

Nienstädt

## modernisiertes Landhaus mit viel Platz

Número da propriedade: 23216001



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

PREÇO DE COMPRA: 299.000 EUR • ÁREA: ca. 177 m<sup>2</sup> • QUARTOS: 7 • ÁREA DO TERRENO: 1.700 m<sup>2</sup>

Número da propriedade: 23216001 - 31688 Nienstädt

- Numa vista geral
- O imóvel
- Dados energéticos
- Uma primeira impressão
- Tudo sobre a localização
- Outras informações
- Pessoa de contacto

Número da propriedade: 23216001 - 31688 Nienstädt

## Numa vista geral

Número da propriedade	23216001	Preço de compra	299.000 EUR
Área	ca. 177 m <sup>2</sup>	Natureza	Casa unifamiliar / Moradia
Forma do telhado	Telhado de sela	Comissão para arrendatários	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Disponibilidade	consoante marcação de visita	Modernização / Reciclagem	2010
Quartos	7	Tipo de construção	Sólido
Quartos	6	Área útil	ca. 50 m <sup>2</sup>
Casas de banho	2	Móveis	Terraço, Piscina, Lareira, Cozinha embutida
Ano de construção	1993		
Tipo de estacionamento	4 x Lugar de estacionamento ao ar livre, 1 x Garagem		

Número da propriedade: 23216001 - 31688 Nienstädt

## Dados energéticos

Sistemas de aquecimento	Aquecimento central	Certificado Energético	Consumo energético final
Fonte de Energia	Óleo	Procura final de energia	103.07 kWh/m²a
Certificado Energético válido até	25.04.2033	Classificação energética	D
Aquecimento	Petróleo		

Número da propriedade: 23216001 - 31688 Nienstädt

## O imóvel



Número da propriedade: 23216001 - 31688 Nienstädt

## O imóvel



Número da propriedade: 23216001 - 31688 Nienstädt

## O imóvel



Número da propriedade: 23216001 - 31688 Nienstädt

## O imóvel





Número da propriedade: 23216001 - 31688 Nienstädt

## O imóvel



Número da propriedade: 23216001 - 31688 Nienstädt

## O imóvel



Número da propriedade: 23216001 - 31688 Nienstädt

## O imóvel



Número da propriedade: 23216001 - 31688 Nienstädt

## O imóvel



Número da propriedade: 23216001 - 31688 Nienstädt

## O imóvel



Número da propriedade: 23216001 - 31688 Nienstädt

## Uma primeira impressão

Von Poll Immobilien Schauburg bietet Ihnen dieses modernisierte Einfamilienhaus auf einem großzügigen Grundstück von ca. 1700 m<sup>2</sup> und einer Wohnfläche von ca. 170m<sup>2</sup>. Das Haus wurde 1874 in massiver Bauweise erbaut und wurde 1993 um einen Anbau erweitert. Im Zuge einer umfangreichen Kernsanierung in 2010 wurden Elektrik, Dach, Terrasse, Fußboden (Naturstein), Außendämmung in Fachwerktopik und Fenster erneuert. Eine neue Ölheizung der Marke Viessmann wurde 2019 eingebaut. Über den offenen Wohn- und Essbereich sind die Terrasse mit Überdachung und der große Garten zu erreichen. In Kombination mit einem Außenpool mit Filtersystem ist ein hoher Erholungswert gegeben. Die Anbringung eines Kamins im Wohnbereich ist leicht umzusetzen, dank entsprechender Vorrichtung. Die Haustür und die Terrassentür wurden 2022 neu eingebaut. Dank der Grundrissgestaltung und der offenen Bauweise ist viel Platz geboten. Der Dachboden bietet Ausbaureserven. Die Werkstatt, eine Garage und der große Hof bieten weitere Nutzungsmöglichkeiten. Die Fassade ist ringsherum gedämmt und mit Fachwerktopik versehen. Eine Anbringung von Werbebannern an der Grundstücksgrenze für lokale Gewerbe aufgrund der guten Sichtbarkeit lukrativ. Daraus können Einnahmen von ca. 300€ - 450€ monatlich generiert werden können. Genießen Sie die Vorteile eines modernisierten Landhauses mit vielen Nutzungsmöglichkeiten ohne Sanierungs-/Wartungsstau. Zur Zeit wird das Haus als Einfamilienhaus genutzt. Eine Nutzung als Mehrfamilienhaus ist ohne großen Aufwand realisierbar.

Número da propriedade: 23216001 - 31688 Nienstädt

## Tudo sobre a localização

Die Immobilie befindet sich in Nienstädt. Nienstädt ist eine Gemeinde im Landkreis Schaumburg in Niedersachsen und befindet sich zwischen Stadthagen und Bückeberg. In der Nähe befinden sich viele Einkaufsmöglichkeiten sowie Anbindungen für Bus und Bahn. Hameln, Rinteln, Hannover, Minden, Springe, Bad Nenndorf, Stadthagen sowie die A2 sind schnell mit dem Auto erreicht. Die historische Residenzstadt Bückeberg verfügt über vielfältige kulturelle Angebote, Restaurants, Sportstätten, Kindergärten und Schulen. Hervorgegangen aus einer Anfang des 14. Jahrhunderts erbauten Wasserburg, die den Namen der bei Obernkirchen gelegenen "Alten Bückeberg" erhielt, wurde Bückeberg bereits im Jahre 1365 durch die Verleihung des Fleckenprivilegs in den Rang einer selbstständigen Gemeinde erhoben. Stadtrechte erhielt Bückeberg jedoch erst im Jahre 1609, als Graf Ernst zu Holstein-Schaumburg (1601 - 1622) das Schloss Bückeberg zur Residenz erwählte und die Stadt zum Regierungssitz machte. Besonders ab Mitte des 18. Jahrhunderts kamen zahlreiche namhafte Künstler nach Bückeberg, denen die Stadt ihre erste kulturelle Blüte verdankt. Durch die Berufung von Persönlichkeiten wie Thomas Abbt, Johann-Gottfried Herder und Johann-Christoph-Friedrich Bach in das zwischenzeitlich zur Hauptstadt Schaumburg-Lippes avancierte Bückeberg, konnte die Stadt einen festen Platz in der deutschen Geistesgeschichte erlangen.

Número da propriedade: 23216001 - 31688 Nienstädt

## Outras informações

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 25.4.2033. Endenergiebedarf beträgt 103.07 kwh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1974. Die Energieeffizienzklasse ist D. Unser Service für Sie als Eigentümer: Wir bewerten gern kostenfrei Ihre Immobilie entsprechend dem aktuellen Marktwert, entwickeln eine Ihrem Objekt angepasste Verkaufsstrategie und stehen Ihnen bis zum erfolgreichen Verkauf zur Verfügung. VON POLL IMMOBILIEN steht als Maklerunternehmen mit seinen Mitarbeitern und Kollegen für die Werte Seriosität, Zuverlässigkeit und Diskretion. Unser bundesweites und internationales Netzwerk ermöglicht es uns, Verkäufer bzw. Vermieter und Interessenten bestmöglich zusammenzuführen. Wir können Ihnen bereits in den ersten Gesprächen mitteilen, wie viele vorgemerkte Suchinteressenten wir haben. Kommen Sie einfach bei uns vorbei, rufen Sie uns an oder senden Sie uns eine E-Mail – wir freuen uns, Sie kennen zu lernen. Wir weisen darauf hin, dass die von uns weitergegebenen Objektinformationen, Unterlagen, Pläne etc. vom Veräußerer 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. Im Fall des Kaufs/Anmietung der Immobilie, hat der Käufer/Mieter die Provision an die von Poll Immobilien GmbH zu zahlen. Die Provision ist mit Wirksamwerden des Hauptvertrages fällig.



Número da propriedade: 23216001 - 31688 Nienstädt

## Pessoa de contacto

Para mais informações, queira contactar a sua pessoa de contacto:

Hussein Safwan

---

Lange Straße 4 Schaumburg  
E-Mail: [schaumburg@von-poll.com](mailto:schaumburg@von-poll.com)

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

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