

Nienhagen

# Modern, Energieeffizient, gut angebunden, RMH Nienhagen

Objektnummer: 26217007-07



**KAUFPREIS: 299.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 110 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 4 • GRUNDSTÜCK: 205 m<sup>2</sup>**

**Objektnummer: 26217007-07 - 29336 Nienhagen**

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

Objektnummer: 26217007-07 - 29336 Nienhagen

## Auf einen Blick

Objektnummer	26217007-07	Kaufpreis	299.000 EUR
Wohnfläche	ca. 110 m <sup>2</sup>	Haustyp	Reihenmittel
Zimmer	4	Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Schlafzimmer	3	Zustand der Immobilie	gepflegt
Badezimmer	1	Bauweise	Massiv
Baujahr	2001	Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Einbauküche
Stellplatz	2 x Freiplatz		

**Objektnummer: 26217007-07 - 29336 Nienhagen**

## **Auf einen Blick: Energiedaten**

<b>Heizungsart</b>	<b>Zentralheizung</b>	<b>Energieausweis</b>	<b>Verbrauchsausweis</b>
<b>Wesentlicher Energieträger</b>	<b>Erdgas leicht</b>	<b>Endenergieverbrauch</b>	<b>73.80 kWh/m²a</b>
<b>Energieausweis gültig bis</b>	<b>25.02.2036</b>	<b>Energie-Effizienzklasse</b>	<b>B</b>
<b>Befuerung</b>	<b>Gas</b>	<b>Baujahr laut Energieausweis</b>	<b>2001</b>

Objektnummer: 26217007-07 - 29336 Nienhagen

## Die Immobilie



Objektnummer: 26217007-07 - 29336 Nienhagen

## Die Immobilie



Objektnummer: 26217007-07 - 29336 Nienhagen

## Die Immobilie



Objektnummer: 26217007-07 - 29336 Nienhagen

## Die Immobilie



Objektnummer: 26217007-07 - 29336 Nienhagen

## Die Immobilie



Objektnummer: 26217007-07 - 29336 Nienhagen

## Die Immobilie



**VP VON POLL**  
IMMOBILIEN

**Immobilienbewertung –  
exklusiv und  
professionell.**

- Was ist Ihre Immobilie wert?
- Wie entwickelt sich der Wert Ihrer Immobilie in Zukunft?
- Wie wirkt sich eine Modernisierung auf den Wert Ihrer Immobilie aus?

Ihre persönliche und exklusive Immobilienanalyse erhalten Sie nach nur wenigen Klicks.

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

Objektnummer: 26217007-07 - 29336 Nienhagen

## Die Immobilie



**VP** VON POLL  
IMMOBILIEN

Finden Sie  
*Ihre* Immobilie.

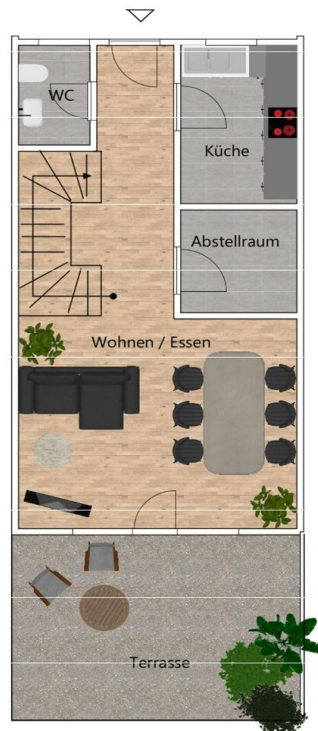
Vorgemerkte Suchkunden  
erfahren frühzeitig von  
neuen Immobilienangeboten.

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

Objektnummer: 26217007-07 - 29336 Nienhagen

## Grundrisse

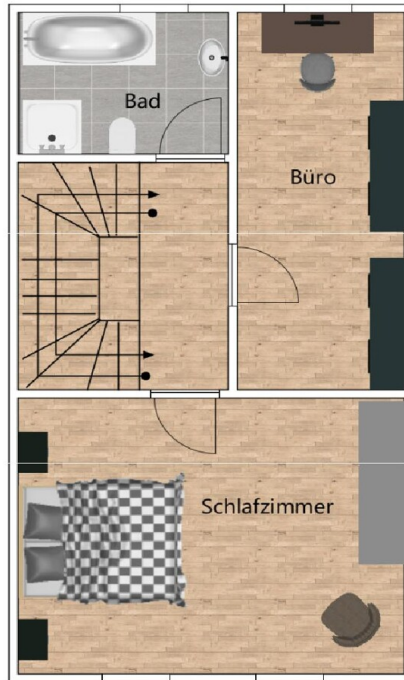
### Erdgeschoss



Achtung!

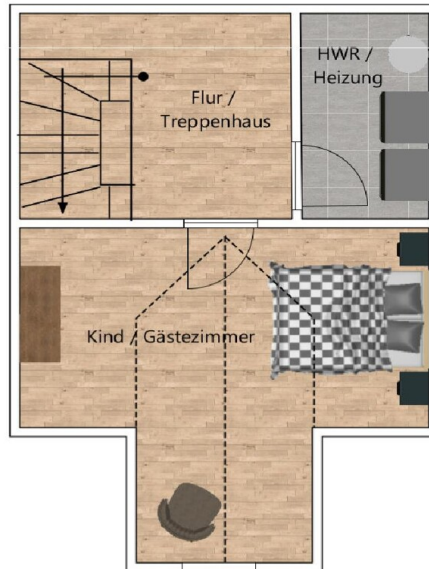
Unmaßstäbliche Angaben!

## Obergeschoss



Achtung!  
Unmaßstäbliche Angaben!

## Dachgeschoss



**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: 26217007-07 - 29336 Nienhagen**

## **Ein erster Eindruck**

Dieses gepflegte Reihenmittelhaus bietet auf ca. 110 m<sup>2</sup> Wohnfläche ein komfortables Zuhause für Familien und Paare, die Wert auf ein harmonisches Wohnumfeld legen. Die Immobilie befindet sich auf einem circa 205 m<sup>2</sup> großen Grundstück und überzeugt durch eine reizvolle Kombination aus Funktionalität und angenehmem Wohnambiente.

Das Haus verfügt über insgesamt vier gut geschnittene Zimmer, wodurch zahlreiche Nutzungsmöglichkeiten eröffnet werden. Drei separate Schlafzimmer bieten ausreichend Rückzugsorte und erfüllen unterschiedlichste Wohnbedürfnisse – sei es für Familienmitglieder, Gäste oder als Homeoffice. Damit passt sich das Raumkonzept flexibel an individuelle Lebensentwürfe an.

Zur Ausstattung gehört eine geschmackvoll eingerichtete Küche, sowie ein Badezimmer, das praktische Anforderungen ebenso erfüllt wie Ansprüche an Komfort. Die erfolgte Teilsanierung mit:

Brennwertheizung Gas Weisshaupt 2020;  
alle Wände neu verputzt in 2021;  
Gäste WC neu 2021;  
Böden im EG neu EG Holz im Wohnbereich und Bad/Flur Fliesen 2021;  
Küche 2021 neu mit Neff Einbaugeräten;  
elektrische Markise über der Terrasse;

Hier spiegelt sich in den gepflegten Ausstattungsdetails ein moderner Gesamteindruck wider. Der gemütliche Grundriss unterstreicht das behagliche Wohngefühl und unterstützt die angenehme Trennung von Gemeinschafts- und Privaträumen.

Ein besonderes Highlight ist die wunderschön angelegte private Terrasse. Sie lädt in den wärmeren Monaten zum Verweilen im Freien ein und erweitert das Wohnkonzept um einen wertvollen Außenbereich, selbstverständlich geschützt mit einer elektrischen Markise. Ob gemeinsames Essen, Entspannung nach einem langen Arbeitstag oder gesellige Stunden mit Freunden, hier findet jeder seinen Lieblingsplatz.

Die sorgfältige Instandhaltung zeigt sich in sämtlichen Bereichen des Hauses. Der allgemeine Pflegezustand ist ausgezeichnet, sodass ein kurzfristiger Einzug problemlos möglich ist. Dank der klugen Raumaufteilung und der angenehmen Lichtverhältnisse entstehen helle, freundliche Wohnbereiche, die zum gemeinsamen Leben und Wohlfühlen einladen.

**Die Immobilie überzeugt nicht nur durch die gelungene Kombination aus Wohn- und Außenflächen, sondern auch durch zeitlose Architekturelemente, die ein angenehmes Wohnklima schaffen. Gleichzeitig ermöglicht das ca. 205 m<sup>2</sup> große Grundstück vielfältige Gestaltungsmöglichkeiten des Gartens und lässt Raum für kreative Ideen im Außenbereich.**

**Überzeugen Sie sich selbst von den vielseitigen Nutzungsmöglichkeiten und dem stimmigen Gesamteindruck dieser Immobilie. Vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin und entdecken Sie vor Ort, welches Potenzial dieses gepflegte Reihenmittelhaus für Ihre Zukunft bereithält.**

**Objektnummer: 26217007-07 - 29336 Nienhagen**

## **Ausstattung und Details**

**Brennwertheizung Gas Weisshaupt 2020;**

**alle Wände neu verputzt in 2021;**

**Gäste WC neu 2021;**

**Böden im EG neu EG Holz im Wohnbereich und Bad/Flur Fliesen 2021;**

**Küche 2021 neu mit Neff Einbaugeräten;**

**große elektrische Markise über der Terrasse;**

**Objektnummer: 26217007-07 - 29336 Nienhagen**

## **Alles zum Standort**

### **Willkommen in Nienhagen**

**Mit rund 6.719 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. 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.**

**Objektnummer: 26217007-07 - 29336 Nienhagen**

## **Ansprechpartner**

**Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:**

**Simon von Collrepp**

---

**Schuhstraße 12, 29221 Celle**

**Tel.: +49 5141 - 20 48 90 0**

**E-Mail: [celle@von-poll.com](mailto:celle@von-poll.com)**

*Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH*

---

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