

Nienhagen

****Moderne Doppelhaushälfte mit gehobener Ausstattung und großzügigem Garten****

Objektnummer: 26217035



KAUFPREIS: 375.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 156 m² • ZIMMER: 4 • GRUNDSTÜCK: 435 m²

Objektnummer: 26217035 - 29336 Nienhagen

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

Objektnummer: 26217035 - 29336 Nienhagen

Auf einen Blick

Objektnummer	26217035
Wohnfläche	ca. 156 m ²
Dachform	Satteldach
Zimmer	4
Baujahr	1999

Kaufpreis	375.000 EUR
Haustyp	Doppelhaushälfte
Provision	Käuferprovision beträgt beträgt 2,975 % inkl. MwSt. des beurkundeten Kaufpreises
Zustand der Immobilie	gepflegt
Bauweise	Massiv
Ausstattung	Gäste-WC, Kamin, Einbauküche

Objektnummer: 26217035 - 29336 Nienhagen

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung	Energieausweis	Verbrauchsausweis
Wesentlicher Energieträger	Gas	Endenergie-verbrauch	68.51 kWh/m²a
Energieausweis gültig bis	22.07.2031	Energie-Effizienzklasse	B
Befuerung	Gas	Baujahr laut Energieausweis	1999

Objektnummer: 26217035 - 29336 Nienhagen

Die Immobilie



Objektnummer: 26217035 - 29336 Nienhagen

Die Immobilie



Objektnummer: 26217035 - 29336 Nienhagen

Die Immobilie



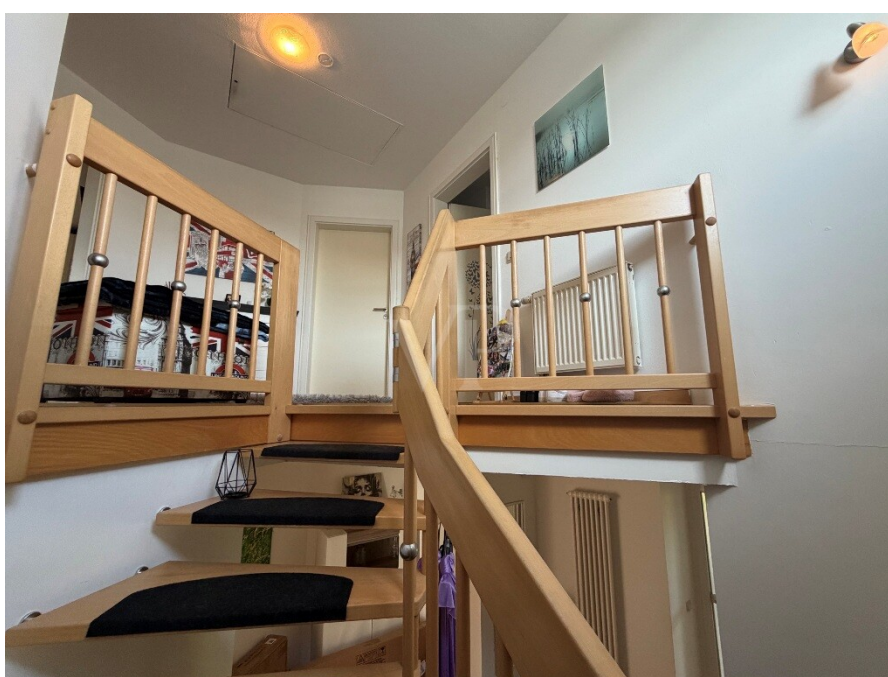
Objektnummer: 26217035 - 29336 Nienhagen

Die Immobilie



Objektnummer: 26217035 - 29336 Nienhagen

Die Immobilie



Objektnummer: 26217035 - 29336 Nienhagen

Die Immobilie



Objektnummer: 26217035 - 29336 Nienhagen

Die Immobilie



Objektnummer: 26217035 - 29336 Nienhagen

Die Immobilie



Objektnummer: 26217035 - 29336 Nienhagen

Die Immobilie



Objektnummer: 26217035 - 29336 Nienhagen

Die Immobilie



Objektnummer: 26217035 - 29336 Nienhagen

Die Immobilie



Objektnummer: 26217035 - 29336 Nienhagen

Die Immobilie



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



VON POLL IMMOBILIEN

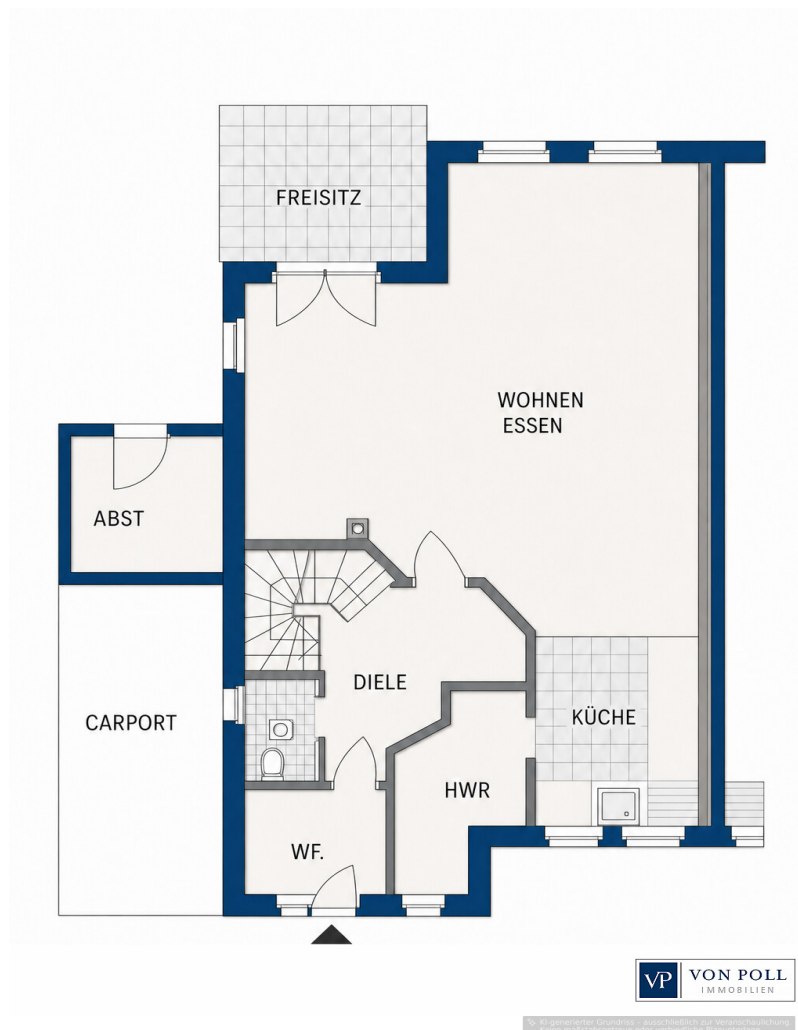
Finden Sie Ihre Immobilie.

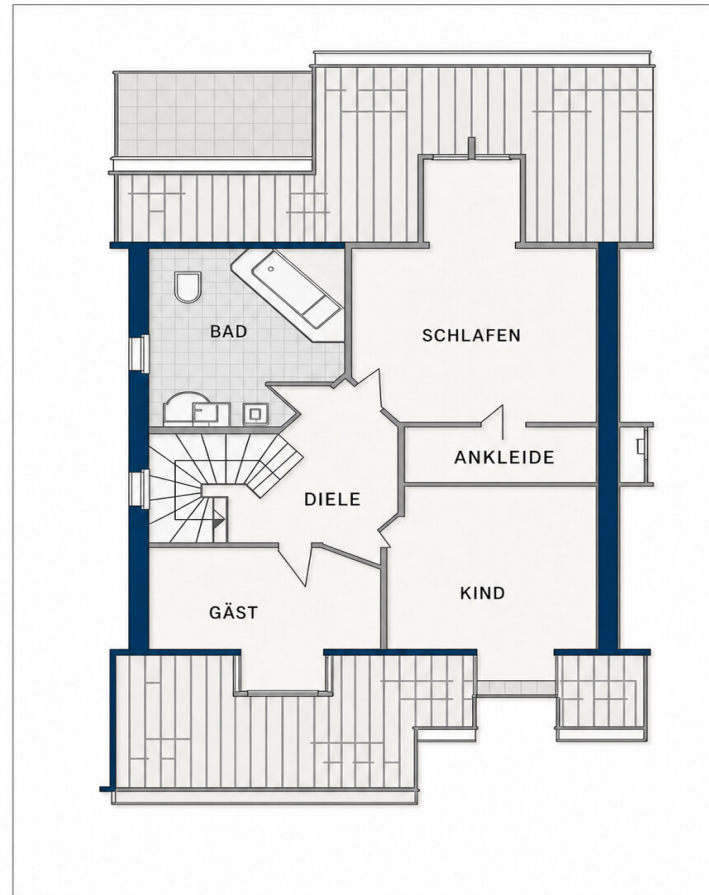
Vorgemerkte Suchkunden erfahren frühzeitig von neuen Immobilienangeboten.

www.von-poll.com

Objektnummer: 26217035 - 29336 Nienhagen

Grundrisse





Einzelne Grundrisse sind nicht maßstabsgetreu. Die Angaben sind nur zur Orientierung und sind nicht verbindlich.

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: 26217035 - 29336 Nienhagen

Ein erster Eindruck

DHH in begehrter Lage in Nienhagen!

Diese gepflegte Doppelhaushälfte aus dem Baujahr 1999 bietet mit einer Wohnfläche von ca. 156 m² und einer Grundstücksfläche von etwa 435 m² hervorragenden Raum für individuelle Lebenskonzepte. Die Immobilie vereint ansprechende Architektur mit einer zeitgemäßen Ausstattung und einem besonders gepflegten Zustand.

Mit insgesamt vier Zimmern eignet sich dieses Haus sowohl für Familien als auch Paare mit großzügigem Platzanspruch. Bereits die ansprechend gestaltete Frontansicht des Hauses vermittelt einen einladenden Eindruck. Durchdachte Details wie ein Carport direkt am Haus sowie der gepflegte Vorgarten sorgen für hohen Alltagskomfort. Der Eingangsbereich empfängt Sie mit einer großzügigen Diele, die durch helle Wände und moderne Fliesen einen freundlichen Charakter erhält.

Im Zentrum des Erdgeschosses befindet sich der Wohn- und Essbereich. Hier schafft ein Kaminofen eine behagliche Atmosphäre. Der Essplatz grenzt offen an das Wohnzimmer und erlaubt flexibles Wohnen und Dinieren. Dank großer Fenster- und Türfronten gelangt viel Tageslicht in die Räume und ermöglicht einen direkten Zugang zur Terrasse und in den Garten.

Auch das gepflegte, warme Laminat trägt zu einem angenehmen Wohnklima bei. Die teiloffene Küche ist mit zeitlosen Einbauten, großzügigen Arbeitsflächen und Geräten ausgestattet und bietet einen attraktiven Platz zum Kochen und Kommunizieren.

Die offene Holzterasse führt elegant in das Obergeschoss.

Im Obergeschoss bietet das Haus drei zusätzliche Räume, die flexibel als Schlafzimmer, Kinderzimmer oder Büro nutzbar sind. Das Hauptschlafzimmer ist großzügig geschnitten und mit bodentiefen Fenstern sowie einer begehbaren Kleiderkammer ausgestattet. Beide weiteren Zimmer eignen sich ideal als Kinder- oder Arbeitszimmer.

Durch die ansprechend geschnittenen Fensterfronten sind die Räume hell und freundlich. Der hochwertige Laminatboden findet sich ebenfalls im Obergeschoss wieder. Das helle Tageslichtbad auf dieser Etage ist mit einer Badewanne, separater Dusche, Doppelwaschtisch sowie stilvollen Fliesen und Fußbodenheizung ausgestattet. Spots in der Decke sorgen für eine angenehme Beleuchtung. Die Fenster-Rollläden im Untergeschoss sind alle manuell bedienbar, einzige Ausnahme sind die Rollläden zur Terrasse, diese werden elektrisch bedient.

Die technische Ausstattung überzeugt mit bestehendem Glasfaseranschluss, einer effizienten Zentralheizung und gehobener Ausstattungsqualität im gesamten Haus.

Der Außenbereich lädt mit einer überdachten Terrasse und einem großzügig angelegten Garten, in dem viel Platz für Familienaktivitäten und Erholung im Grünen bleibt, zum Verweilen ein. Die Terrasse bietet sowohl Sonnen- als auch Schattenplätze und schafft einen harmonischen Übergang zwischen Innen und Außen. Der Garten besticht durch gepflegte Bepflanzung und ausreichend Raum für individuelle Gestaltung. Dieses Haus präsentiert sich in einem sehr gepflegten Zustand und bietet zahlreiche Details, die modernes Wohnen in ruhiger Wohnumgebung attraktiv machen.

Die Nähe zum angrenzenden Naturschutzgebiet lädt zu gemütlichen Spaziergängen ein und verleiht dem Gesamtpaket einen weiteren, attraktiven Baustein.

Wichtiger Hinweis:! Die Immobilie wird seit mehreren Jahren von solventen Mietern bewohnt, hierdurch Bedarf es bei einem eigenen Nutzungswunsch einer Eigenbedarfskündigung. Details hierzu erfahren Sie auf Anfrage.

Ein Besichtigungstermin vermittelt den besten Eindruck dieses vielseitigen Angebots, wir freuen uns auf Ihre Anfragen!

Objektnummer: 26217035 - 29336 Nienhagen

Ausstattung und Details

Glasfaseranschluss vorhanden

Objektnummer: 26217035 - 29336 Nienhagen

Alles zum Standort

Nienhagen im Landkreis Celle, eingebettet in die idyllische Landschaft Niedersachsens, besticht durch seine ruhige, familienfreundliche Atmosphäre und eine stabile Nachfrage im Immobilienmarkt. Die Gemeinde bietet mit ihrer ausgewogenen Infrastruktur und der Nähe zu den wirtschaftsstarken Zentren Hannover, Braunschweig und Celle ideale Voraussetzungen für ein harmonisches Leben. Hier verbinden sich ländliche Ruhe und eine gute Anbindung an größere Arbeitsmärkte, was Nienhagen zu einem besonders attraktiven Wohnort für Familien macht, die Wert auf Sicherheit und eine nachhaltige Wertentwicklung legen.

Die Gemeinde selbst präsentiert sich als ein Ort, der Geborgenheit und Gemeinschaft fördert. Mit einem Schwerpunkt auf Einfamilienhäusern und einem moderaten Preisniveau schafft Nienhagen ein Umfeld, in dem Kinder unbeschwert aufwachsen können und Familien sich langfristig verwurzeln. Die naturnahe Umgebung lädt zu vielfältigen Freizeitaktivitäten ein und bietet Raum für Erholung und gemeinsames Erleben – ein perfekter Rahmen für das Familienleben.

In unmittelbarer Nähe finden Familien eine Vielzahl an Annehmlichkeiten, die den Alltag bereichern und Sicherheit geben. Für die Jüngsten sind mehrere Spielplätze in nur wenigen Gehminuten erreichbar, darunter ein Spielplatz bereits nach zwei Minuten Fußweg, der zum unbeschwerten Spielen und Entdecken einlädt. Sportliche Aktivitäten sind ebenfalls bequem erreichbar, sodass Kinder und Eltern gleichermaßen von einem aktiven Lebensstil profitieren können. Die Grundschule Nienhagen ist in etwa 18 Minuten zu Fuß erreichbar und bietet eine vertrauensvolle Lernumgebung, während mehrere Kindergärten, wie die „Villa Regenbogen“, in angenehmer Distanz liegen und eine liebevolle Betreuung gewährleisten. Die medizinische Versorgung ist durch nahegelegene Ärzte und Apotheken, beispielsweise in nur sechs bis vierzehn Minuten Fußweg, hervorragend gewährleistet. Für den täglichen Bedarf stehen diverse Supermärkte in fußläufiger Entfernung bereit, die das Einkaufen unkompliziert machen. Zudem ist der öffentliche Nahverkehr gut angebunden: In sieben bis elf Minuten erreichen Sie verschiedene Bushaltestellen, die eine bequeme Verbindung in die umliegenden Städte ermöglichen.

Dieses Umfeld schafft für Familien eine harmonische Balance aus Sicherheit, Komfort und Lebensqualität. Nienhagen ist somit der ideale Ort für Familien, die ein behütetes Zuhause in einer lebendigen Gemeinschaft suchen, in der Kinder unbeschwert aufwachsen und Eltern eine ausgewogene Work-Life-Balance genießen können.

Objektnummer: 26217035 - 29336 Nienhagen

Sonstige Angaben

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 Handelsregistersauszugs, 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.

Objektnummer: 26217035 - 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

Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com