

Nienhagen

„Raum trifft Raffinesse – Wohnen neu gedacht,“

CODE DU BIEN: 25217041

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



PRIX D'ACHAT: 329.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 120 m<sup>2</sup> • PIÈCES: 5 • SUPERFICIE DU TERRAIN: 350 m<sup>2</sup>

CODE DU BIEN: 25217041 - 29336 Nienhagen

- En un coup d'œil
- La propriété
- Informations énergétiques
- Plans d'étage
- Une première impression
- Détails des commodités
- Tout sur l'emplacement
- Plus d'informations
- Contact

CODE DU BIEN: 25217041 - 29336 Nienhagen

## En un coup d'œil

CODE DU BIEN	25217041
Surface habitable	ca. 120 m <sup>2</sup>
Type de toiture	à deux versants
Pièces	5
Chambres à coucher	4
Salles de bains	2
Année de construction	2000
Place de stationnement	1 x Garage

Prix d'achat	329.000 EUR
Type de bien	Maison en bande d'angle
Commission pour le locataire	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
État de la propriété	Bon état
Technique de construction	massif
Surface de plancher	ca. 20 m <sup>2</sup>
Aménagement	Terrasse, WC invités, Cheminée, Bloc-cuisine

CODE DU BIEN: 25217041 - 29336 Nienhagen

## Informations énergétiques

Type de chauffage	Chauffage centralisé	Certification énergétique	Diagnostic énergétique
Chauffage	Gaz	Consommation d'énergie	112.20 kWh/m <sup>2</sup> a
Certification énergétique valable jusqu'au	25.05.2035	Classement énergétique	D
Source d'alimentation	Gaz	Année de construction selon le certificat énergétique	2000

CODE DU BIEN: 25217041 - 29336 Nienhagen

## La propriété



CODE DU BIEN: 25217041 - 29336 Nienhagen

## La propriété



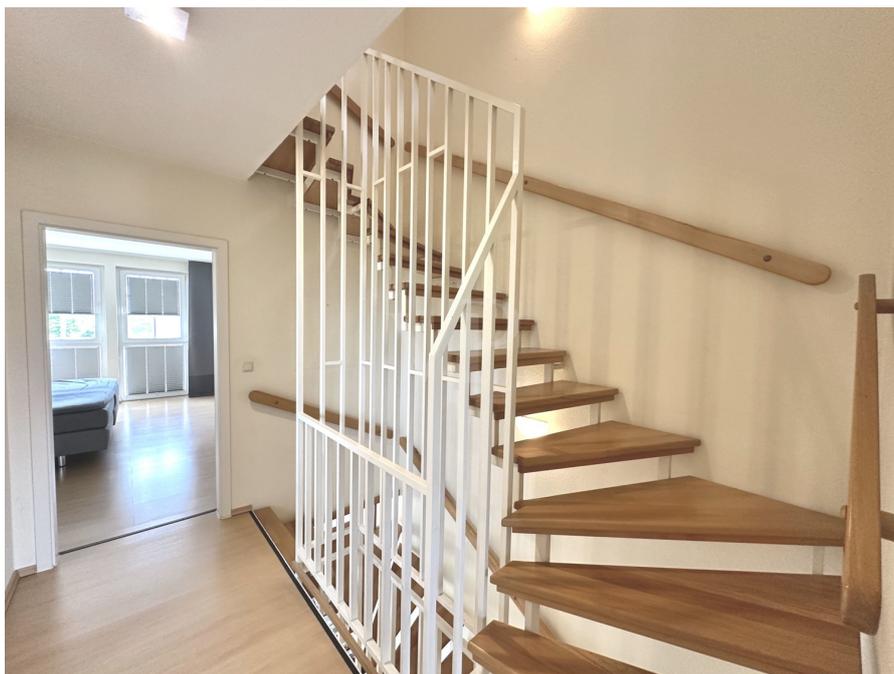
CODE DU BIEN: 25217041 - 29336 Nienhagen

## La propriété



CODE DU BIEN: 25217041 - 29336 Nienhagen

## La propriété



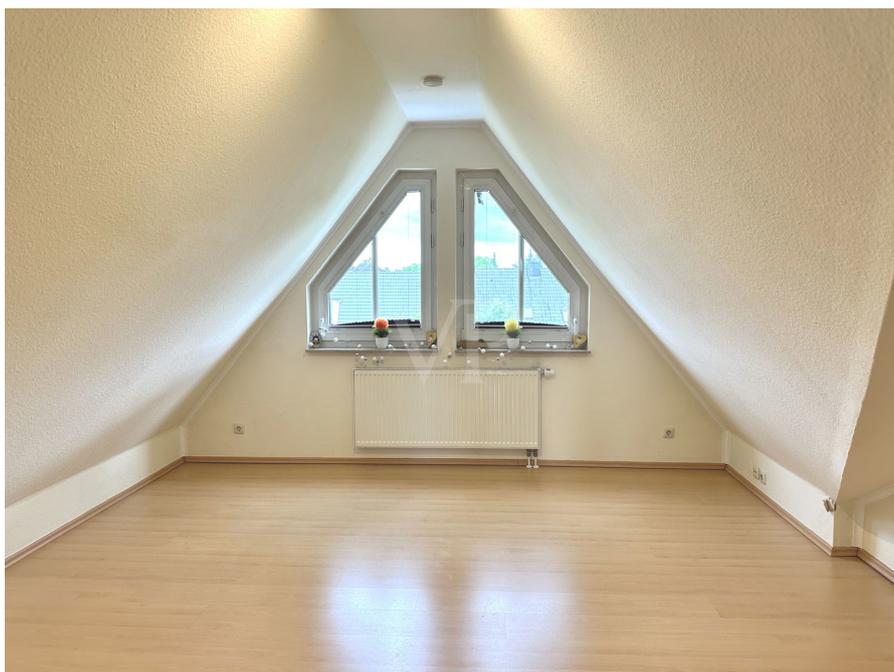
CODE DU BIEN: 25217041 - 29336 Nienhagen

## La propriété



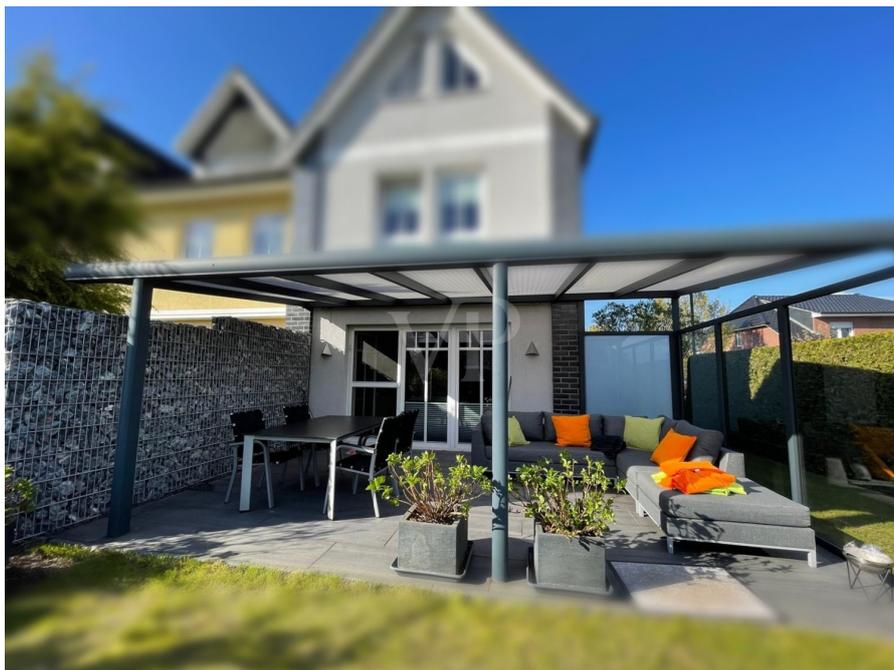
CODE DU BIEN: 25217041 - 29336 Nienhagen

## La propriété



CODE DU BIEN: 25217041 - 29336 Nienhagen

## La propriété



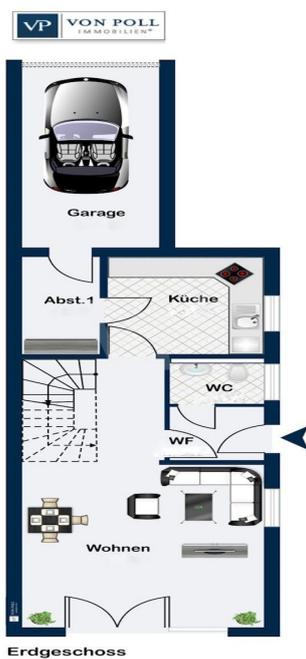
CODE DU BIEN: 25217041 - 29336 Nienhagen

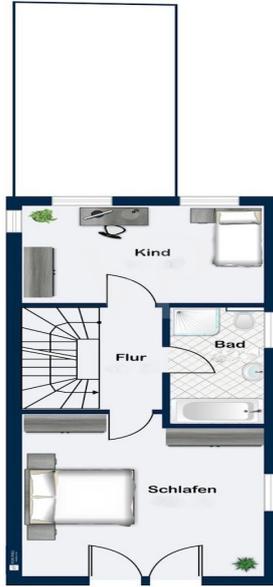
## La propriété



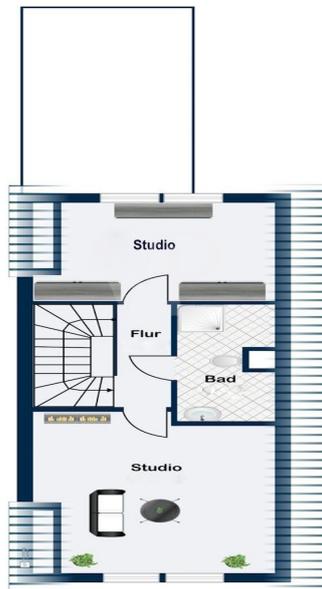
CODE DU BIEN: 25217041 - 29336 Nienhagen

## Plans d'étage





Obergeschoss



Dachgeschoss

Ce plan n'est pas à l'échelle. Les documents nous ont été remis par le client. Pour cette raison, nous ne pouvons pas garantir l'exactitude des informations.

CODE DU BIEN: 25217041 - 29336 Nienhagen

## Une première impression

Willkommen in diesem ansprechenden Reiheneckhaus, das 2000 errichtet wurde und sich in einem gepflegten Zustand präsentiert. Mit einer Wohnfläche von ca. 120 m<sup>2</sup> und einer großzügigen Grundstücksfläche von ca. 350 m<sup>2</sup> bietet diese Immobilie ausreichend Platz für komfortables Wohnen. Der Grundriss ist optimal für Familien gestaltet und umfasst insgesamt fünf Zimmer, einschließlich vier geräumiger Schlafzimmer und zwei gut ausgestatteten Badezimmern. Ein zusätzliches Gäste-WC rundet das Raumangebot ab. Das Haus erstreckt sich über 2,5 Etagen und verfügt über eine sehr gute Energieeffizienz, die durch eine hochwertige Dämmung erreicht wird. Die Brennwertgasheizung sorgt in Verbindung mit der Zentralheizung für ein angenehmes Raumklima und effiziente Energieausnutzung. Im Dachgeschoss befinden sich zwei charmante Studiozimmer, die vielseitig genutzt werden können. Ein Highlight der Immobilie ist der gepflegte Garten, der mit einer hochwertigen Terrassenüberdachung versehen wurde und somit auch bei weniger idealem Wetter zusätzlichen Wohnraum im Freien bietet. Der Garten bietet ausreichend Spielraum für Kinder und lädt zum Entspannen und Verweilen ein. Zusätzlich steht eine Garage zur Verfügung, die das Angebot an praktischen und nützlichen Ausstattungsmerkmalen komplettiert. Für behagliche Stunden im Winter sorgt der im Wohnzimmer integrierte Kamin, der nicht nur Wärme spendet, sondern auch eine angenehme Atmosphäre schafft. Die Ausstattungsqualität ist insgesamt als gehoben zu bezeichnen, was sich in der Auswahl der Materialien und der Raumgestaltung widerspiegelt. Dieses Reiheneckhaus liegt in einem familienfreundlichen Umfeld, das durch eine gute Anbindung an öffentliche Verkehrsmittel sowie die Nähe zu Einkaufsmöglichkeiten, Bildungseinrichtungen und Freizeiteinrichtungen überzeugt. Dies macht die Lage besonders attraktiv für Familien, die eine gute Infrastruktur und kurze Wege schätzen. Die Immobilie wurde seit ihrer Erstellung gut instand gehalten und bietet mit ihrer durchdachten Raumaufteilung und den vielfältigen Nutzungsmöglichkeiten ein komfortables Zuhause. Die sehr gute Energieeffizienz hilft die Energiekosten gering zu halten. Interessenten sind eingeladen, sich bei einem Besichtigungstermin selbst von den Vorteilen und der Qualität dieser Immobilie zu überzeugen. Diese Gelegenheit bietet eine hervorragende Möglichkeit, sich in einer ansprechenden Wohngegend niederzulassen und von einem Wohnkonzept zu profitieren, das Komfort, Effizienz und Familienfreundlichkeit vereint. Kontaktieren Sie uns gerne für weitere Informationen oder einen persönlichen Besichtigungstermin.

CODE DU BIEN: 25217041 - 29336 Nienhagen

## Détails des commodités

Gäste-WC im EG;  
Dusch & Wannenbad im OG;  
Duschbad im DG;  
Kamin;  
Garagenzugang vom Haus;  
Brennwertheizung (Gas);  
Einbauküche mit E-Geräten;  
überdachte Terrasse mit hochwertigen Keramikfliesen;

**CODE DU BIEN: 25217041 - 29336 Nienhagen**

## Tout sur l'emplacement

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 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. 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.

CODE DU BIEN: 25217041 - 29336 Nienhagen

## Plus d'informations

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 25.5.2035. Endenergiebedarf beträgt 112.20 kWh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2000. Die Energieeffizienzklasse ist D.

**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.

CODE DU BIEN: 25217041 - 29336 Nienhagen

## Contact

Pour de plus amples informations, veuillez contacter votre personne de contact :

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)