

Nienhagen

## „Raum trifft Raffinesse – Wohnen neu gedacht,,

VP azonosító: 25217041

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN

VÉTELÁR: 329.000 EUR • HASZNOS LAKÓTÉR: ca. 120 m<sup>2</sup> • SZOBÁK: 5 • FÖLDTERÜLET: 350 m<sup>2</sup>

VP azonosító: 25217041 - 29336 Nienhagen

- Áttekintés
- Az ingatlan
- Áttekintés: Energia adatok
- Alaprajzok
- Az első benyomás
- Részletes felszereltség
- Minden a helyszínról?
- További információ / adatok
- Kapcsolattartó

VP azonosító: 25217041 - 29336 Nienhagen

## Áttekintés

|                          |            |
|--------------------------|------------|
| VP azonosító             | 25217041   |
| Hasznos lakótér          | ca. 120 m² |
| Tet? formája             | Nyeregtet? |
| Szobák                   | 5          |
| Hálósobák                | 4          |
| FÜRDOSZOBÁK              | 2          |
| ÉPÍTÉS ÉVE               | 2000       |
| PARKOLÁSI<br>LEHETŐSÉGEK | 1 x Garázs |

|                         |                                                                                       |
|-------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------|
| Vételár                 | 329.000 EUR                                                                           |
| Jutalék                 | Käuferprovision<br>beträgt 3,57 % (inkl.<br>MwSt.) des<br>beurkundeten<br>Kaufpreises |
| AZ INGATLAN<br>ÁLLAPOTA | Karbantartott                                                                         |
| Kivitelezési<br>módszer | Szilárd                                                                               |
| Hasznos terület         | ca. 20 m²                                                                             |
| Felszereltség           | Terasz, Vendég WC,<br>Kandalló, Beépített<br>konyha                                   |

VP azonosító: 25217041 - 29336 Nienhagen

## Áttekintés: Energia adatok

|                                                    |                |
|----------------------------------------------------|----------------|
| Fűtési rendszer                                    | Központi fűtés |
| Energiaforrás                                      | Gáz            |
| Energia tanúsítvány<br>érvényességének<br>lejáratá | 25.05.2035     |
| Energiaforrás                                      | Gáz            |

|                                                                  |                            |
|------------------------------------------------------------------|----------------------------|
| Energiatanúsítvány                                               | Energetikai<br>tanúsítvány |
| Teljes energiaigény                                              | 112.20 kWh/m²a             |
| Energiahatékonysági<br>besorolás /<br>Energetikai<br>tanúsítvány | D                          |
| Építési év az<br>energiatanúsítvány<br>szerint                   | 2000                       |

VP azonosító: 25217041 - 29336 Nienhagen

## Az ingatlan



VP azonosító: 25217041 - 29336 Nienhagen

## Az ingatlan



VP azonosító: 25217041 - 29336 Nienhagen

## Az ingatlan



VP azonosító: 25217041 - 29336 Nienhagen

## Az ingatlan



VP azonosító: 25217041 - 29336 Nienhagen

## Az ingatlan



VP azonosító: 25217041 - 29336 Nienhagen

## Az ingatlan



VP azonosító: 25217041 - 29336 Nienhagen

## Az ingatlan



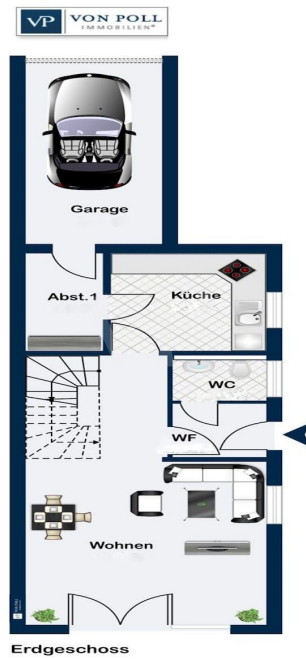
VP azonosító: 25217041 - 29336 Nienhagen

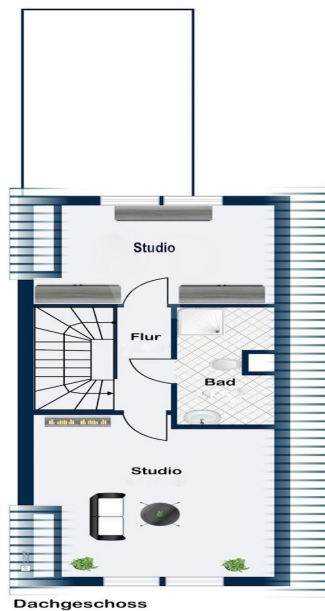
## Az ingatlan



VP azonosító: 25217041 - 29336 Nienhagen

## Alaprajzok





Ez az alaprajz nem méretarányos. A dokumentumokat a megbízó adta át a részünkre. Az adatok helyességéért nem vállalunk felelősséget.

VP azonosító: 25217041 - 29336 Nienhagen

## Az elso benyomás

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.

VP azonosító: 25217041 - 29336 Nienhagen

## Részletes felszereltség

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;

VP azonosító: 25217041 - 29336 Nienhagen

## Minden a helyszínr?

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 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.

VP azonosító: 25217041 - 29336 Nienhagen

## További információ / adatok

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 25.5.2035. Endenergiebedarf beträgt 112.20 kwh/(m²\*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 Handelsregistrauszugs, 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.

VP azonosító: 25217041 - 29336 Nienhagen

## Kapcsolattartó

További információért forduljon a kapcsolattartójához:

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)