

Nienstädt

## modernizált vidéki ház rengeteg hellyel

VP azonosító: 23216001

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN

VÉTELÁR: 285.000 EUR • HASZNOS LAKÓTÉR: ca. 177 m<sup>2</sup> • SZOBÁK: 7 • FÖLDTERÜLET: 1.700 m<sup>2</sup>

VP azonosító: 23216001 - 31688 Nienstädt

- Áttekintés
- Az ingatlan
- Áttekintés: Energia adatok
- Az első benyomás
- Minden a helyszínről
- További információ / adatok
- Kapcsolattartó

VP azonosító: 23216001 - 31688 Nienstädt

## Áttekintés

|                       |                                      |
|-----------------------|--------------------------------------|
| VP azonosító          | 23216001                             |
| Hasznos lakótér       | ca. 177 m²                           |
| Teto formája          | Nyeregteto                           |
| Szobák                | 7                                    |
| Hálósobák             | 6                                    |
| Fürdoszobák           | 2                                    |
| Építés éve            | 1993                                 |
| Parkolási lehetőségek | 4 x Felszíni parkolóhely, 1 x Garázs |

|                          |                                                                           |
|--------------------------|---------------------------------------------------------------------------|
| Vételár                  | 285.000 EUR                                                               |
| Ház                      | Családi ház                                                               |
| Jutalék                  | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Modernizálás / felújítás | 2010                                                                      |
| Az ingatlan állapota     | Korszerűsített                                                            |
| Kivitelezési módszer     | Szilárd                                                                   |
| Hasznos terület          | ca. 50 m²                                                                 |
| Felszereltség            | Terasz, Úszómedence, Kandalló, Beépített konyha                           |

VP azonosító: 23216001 - 31688 Nienstädt

## Áttekintés: Energia adatok

|                                                   |               |
|---------------------------------------------------|---------------|
| Futési rendszer                                   | Központifutás |
| Energiaforrás                                     | Olaj          |
| Energia tanúsítvány<br>érvényességének<br>lejárat | 25.04.2033    |
| Energiaforrás                                     | Olaj          |

|                                                                  |                            |
|------------------------------------------------------------------|----------------------------|
| Energiatanúsítvány                                               | Energetikai<br>tanúsítvány |
| Teljes energiaigény                                              | 103.07 kWh/m²a             |
| Energiahatékonysági<br>besorolás /<br>Energetikai<br>tanúsítvány | D                          |
| Építési év az<br>energiatanúsítvány<br>szerint                   | 1974                       |

VP azonosító: 23216001 - 31688 Nienstädt

## Az ingatlan



VP azonosító: 23216001 - 31688 Nienstädt

## Az ingatlan



VP azonosító: 23216001 - 31688 Nienstädt

## Az ingatlan



VP azonosító: 23216001 - 31688 Nienstädt

## Az ingatlan



VP azonosító: 23216001 - 31688 Nienstädt

## Az ingatlan



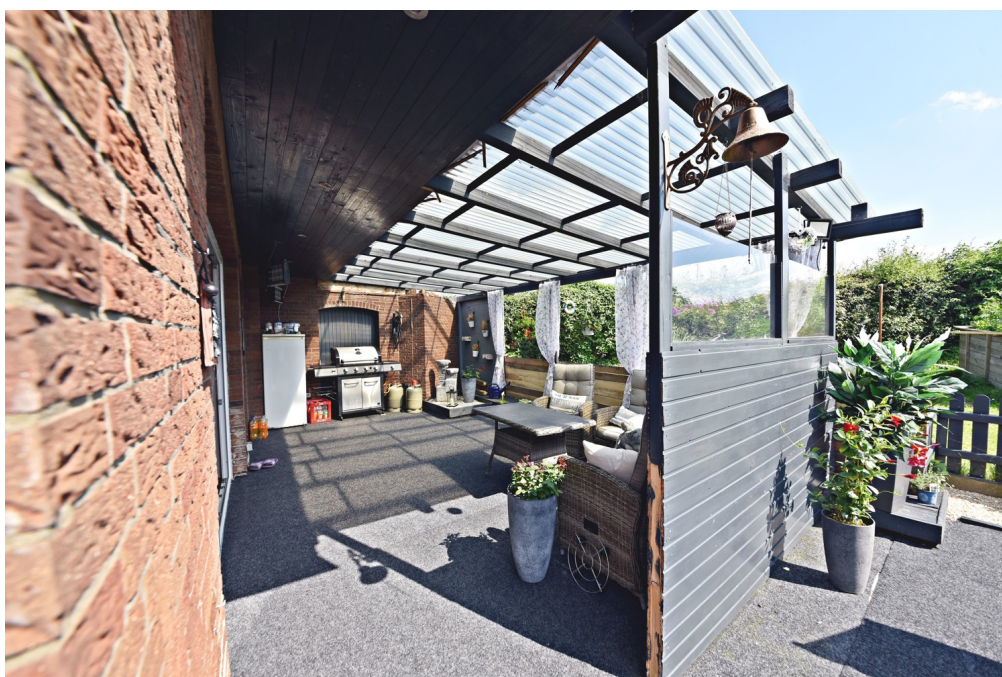
VP azonosító: 23216001 - 31688 Nienstädt

## Az ingatlan



VP azonosító: 23216001 - 31688 Nienstädt

## Az ingatlan



VP azonosító: 23216001 - 31688 Nienstädt

## Az ingatlan



VP azonosító: 23216001 - 31688 Nienstädt

## Az ingatlan



VP azonosító: 23216001 - 31688 Nienstädt

## Az ingatlan



VP azonosító: 23216001 - 31688 Nienstädt

## Az első benyomás

A Von Poll Immobilien Schauburg ezt a modernizált családi házat kínálja egy tágas, körülbelül 1700 m<sup>2</sup>-es telken, körülbelül 170 m<sup>2</sup> lakóterülettel. A ház eredetileg 1874-ben épült masszív építési módszerekkel, majd 1993-ban bővítették. A 2010-es átfogó felújítás során új elektromos vezetékeket, tetőt, teraszt, természetes burkolatot, favázas stílusú külső szigetelést és ablakokat cseréltek. 2019-ben új Viessmann olajfűtési rendszert telepítettek. A nyitott nappali és étkező a fedett teraszra és a nagy kertbe vezet. A szurorendszerrel ellátott kültéri medencével együtt ez bőséges helyet biztosít a pihenéshez. A nappaliban kandalló beépítése könnyen megvalósítható a meglévő berendezéseknek köszönhetően. A bejárati ajtót és a teraszajtót 2022-ben cserélték. Az elrendezés és a nyitott kialakítás rengeteg helyet kínál. A tetőtér további bővítési lehetőséget kínál. További lehetőségeket kínál egy műhely, egy garázs és a nagy udvar. A homlokzat körös-körül szigetelt és favázas megjelenésű. Kiváló láthatóságuknak köszönhetően a reklámbannerek jövedelmezőek lehetnek a telekhatár mentén található helyi vállalkozások számára, potenciálisan havi 300-450 eurós bevételt termelve. Élvezze a modernizált vidéki ház előnyeit számos lehetőséggel, halasztott karbantartás vagy javítás nélkül. Jelenleg családi házként használják, de könnyen átalakítható többlakásos lakóházzá.

**VP azonosító: 23216001 - 31688 Nienstädt**

## Minden a helyszínrol

Die Immobilie befindet sich in Nienstädt. Nienstädt ist eine Gemeinde im Landkreis Schaumburg in Niedersachsen und befindet sich zwischen Stadthagen und Bückeburg.

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 Bückeburg 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 Bückeburg" erhielt, wurde Bückeburg bereits im Jahre 1365 durch die Verleihung des Fleckenprivilegs in den Rang einer selbstständigen Gemeinde erhoben. Stadtrechte erhielt Bückeburg jedoch erst im Jahre 1609, als Graf Ernst zu Holstein-Schaumburg (1601 - 1622) das Schloss Bückeburg zur Residenz erwählte und die Stadt zum Regierungssitz machte.

Besonders ab Mitte des 18. Jahrhunderts kamen zahlreiche namhafte Künstler nach Bückeburg, 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 Bückeburg, konnte die Stadt einen festen Platz in der deutschen Geistesgeschichte erlangen.

VP azonosító: 23216001 - 31688 Nienstädt

## További információ / adatok

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.

VP azonosító: 23216001 - 31688 Nienstädt

## Kapcsolattartó

További információért forduljon a kapcsolattartójához:

Hussein Safwan

---

Lange Straße 4, 31675 Bückeburg  
Tel.: +49 5722 - 28 10 377  
E-Mail: [schaumburg@von-poll.com](mailto:schaumburg@von-poll.com)

*A von Poll Immobilien GmbH felelősségkizárásához*

---

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