

Nienhagen

# Modern, Energieeffizient, gut angebunden, RMH Nienhagen

*Codice oggetto: 26217007-07*



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

**PREZZO D'ACQUISTO: 299.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 110 m<sup>2</sup> • VANI: 4 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 205 m<sup>2</sup>**

**Codice oggetto: 26217007-07 - 29336 Nienhagen**

- A colpo d'occhio
- La proprietà
- Dati energetici
- Planimetrie
- Una prima impressione
- Dettagli dei servizi
- Tutto sulla posizione
- Partner di contatto

**Codice oggetto: 26217007-07 - 29336 Nienhagen**

## A colpo d'occhio

Codice oggetto	26217007-07	Prezzo d'acquisto	299.000 EUR
Superficie netta	ca. 110 m <sup>2</sup>	Casa	Villa a schiera centrale
Vani	4	Compenso di mediazione	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Camere da letto	3	Stato dell'immobile	Curato
Bagni	1	Tipologia costruttiva	massiccio
Anno di costruzione	2001	Caratteristiche	Terrazza, Bagni di servizio, Cucina componibile
Garage/Posto auto	2 x superficie libera		

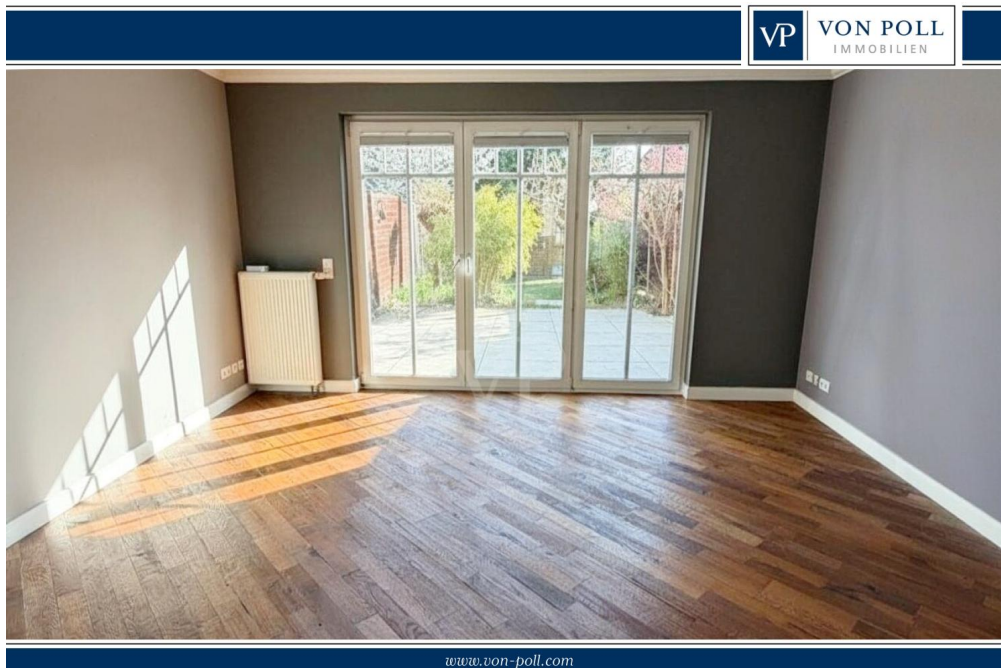
Codice oggetto: 26217007-07 - 29336 Nienhagen

## Dati energetici

Tipologia di riscaldamento	centralizzato	Certificazione energetica	Attestato di prestazione energetica
Riscaldamento	Gas naturale leggero	Consumo finale di energia	73.80 kWh/m <sup>2</sup> a
Certificazione energetica valido fino a	25.02.2036	Classe di efficienza energetica	B
Fonte di alimentazione	Gas	Anno di costruzione secondo il certificato energetico	2001

Codice oggetto: 26217007-07 - 29336 Nienhagen

## La proprietà



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



Codice oggetto: 26217007-07 - 29336 Nienhagen

## La proprietà



Codice oggetto: 26217007-07 - 29336 Nienhagen

## La proprietà



Codice oggetto: 26217007-07 - 29336 Nienhagen

## La proprietà



Codice oggetto: 26217007-07 - 29336 Nienhagen

## La proprietà



Codice oggetto: 26217007-07 - 29336 Nienhagen

## La proprietà



Codice oggetto: 26217007-07 - 29336 Nienhagen

## La proprietà



**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)



**VP VON POLL**  
IMMOBILIEN

**Finden Sie  
Ihre Immobilie.**

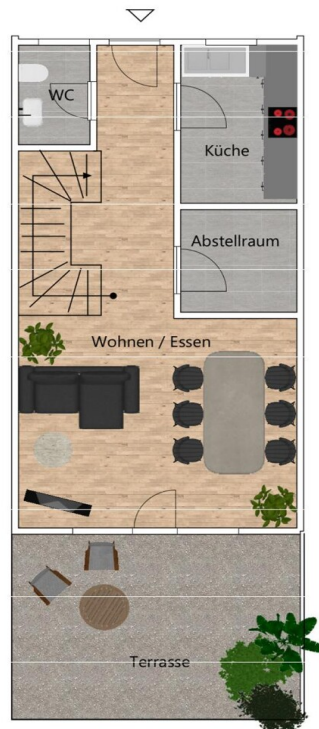
Vorgemerkte Suchkunden erfahren frühzeitig von neuen Immobilienangeboten.

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

Codice oggetto: 26217007-07 - 29336 Nienhagen

## Planimetrie

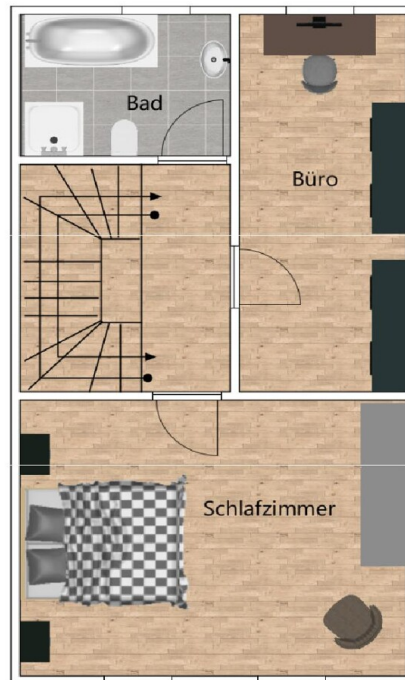
### Erdgeschoss



Achtung!

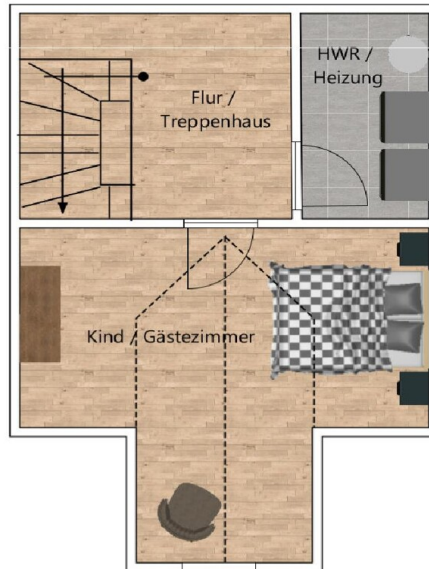
Unmaßstäbliche Angaben!

## Obergeschoss



Achtung!  
Unmaßstäbliche Angaben!

## Dachgeschoss



**Achtung!**  
**Unmaßstäbliche Angaben!**

Questa pianta non è in scala. I documenti ci sono stati dati dal cliente. Per questo motivo, non possiamo garantire la precisione delle informazioni.

**Codice oggetto: 26217007-07 - 29336 Nienhagen**

## Una prima impressione

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.

**Codice oggetto: 26217007-07 - 29336 Nienhagen**

## Dettagli dei servizi

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;

**Codice oggetto: 26217007-07 - 29336 Nienhagen**

## Tutto sulla posizione

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.

**Codice oggetto: 26217007-07 - 29336 Nienhagen**

## Partner di contatto

Per ulteriori informazioni, si prega di contattare la persona di riferimento:

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)

*Alla clausola di esclusione di responsabilità di von Poll Immobilien GmbH*

---

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