

Nienhagen

# Kleines Haus - großes Herz und bereit für ihre Träume.

Objektnummer: 25217065



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

KAUFPREIS: 240.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 93 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 4 • GRUNDSTÜCK: 941 m<sup>2</sup>

Objektnummer: 25217065 - 29336 Nienhagen

- Auf einen Blick
- Die Immobilie
- Auf einen Blick: Energiedaten
- Grundrisse
- Ein erster Eindruck
- Ausstattung und Details
- Alles zum Standort
- Weitere Informationen
- Ansprechpartner

Objektnummer: 25217065 - 29336 Nienhagen

## Auf einen Blick

Objektnummer	25217065	Kaufpreis	240.000 EUR
Wohnfläche	ca. 93 m <sup>2</sup>	Haus	Einfamilienhaus
Dachform	Satteldach	Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Zimmer	4	Modernisierung / Sanierung	2021
Schlafzimmer	3	Bauweise	Massiv
Badezimmer	2	Nutzfläche	ca. 80 m <sup>2</sup>
Baujahr	1960	Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Garten/-mitbenutzung, Einbauküche
Stellplatz	1 x Garage		

Objektnummer: 25217065 - 29336 Nienhagen

## Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung	Energieausweis	BEDARF
Wesentlicher Energieträger	Öl	Endenergiebedarf	287.40 kWh/m <sup>2</sup> a
Energieausweis gültig bis	15.09.2035	Energie-Effizienzklasse	H
Befuerung	Öl	Baujahr laut Energieausweis	1960

Objektnummer: 25217065 - 29336 Nienhagen

## Die Immobilie



Objektnummer: 25217065 - 29336 Nienhagen

## Die Immobilie



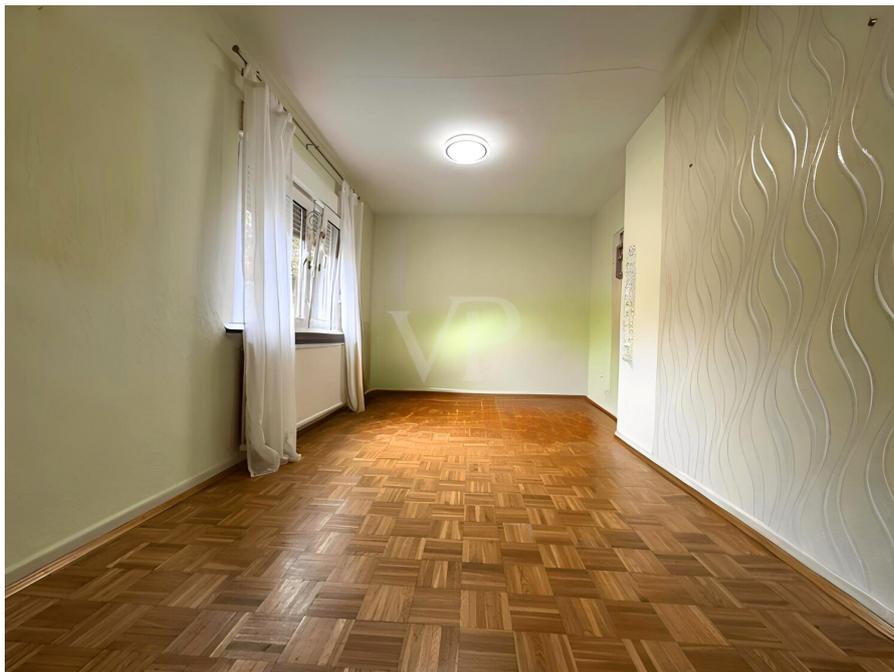
Objektnummer: 25217065 - 29336 Nienhagen

## Die Immobilie



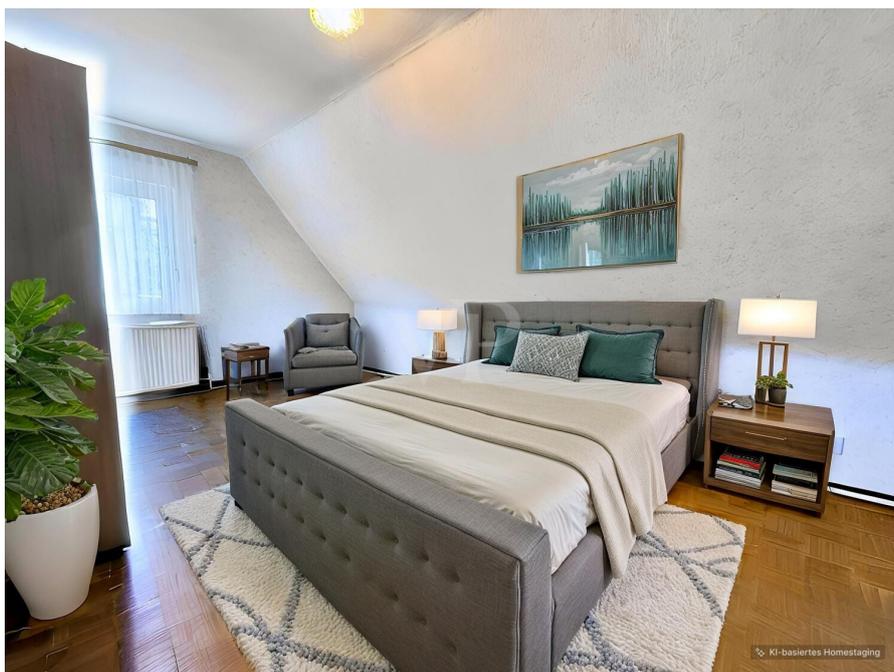
Objektnummer: 25217065 - 29336 Nienhagen

## Die Immobilie



Objektnummer: 25217065 - 29336 Nienhagen

## Die Immobilie



Objektnummer: 25217065 - 29336 Nienhagen

## Die Immobilie



Objektnummer: 25217065 - 29336 Nienhagen

## Die Immobilie



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

VON POLL  
IMMOBILIEN

Immobilienbewertung –  
*exklusiv* und  
professionell.

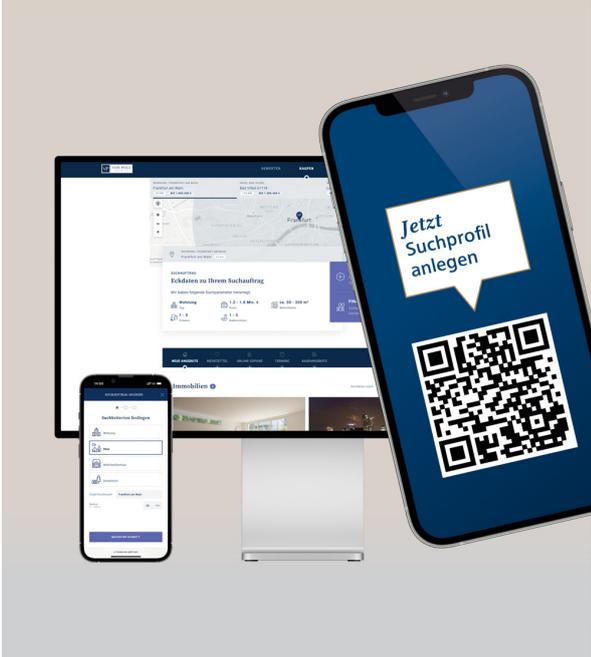
- Was ist Ihre Immobilie wert?
- Wie entwickelt sich der Wert Ihrer Immobilie in Zukunft?
- Wie wirkt sich eine Modernisierung auf den Wert ihrer Immobilie aus?

Ihre persönliche und exklusive Immobilienanalyse erhalten Sie nach nur wenigen Klicks.

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

Objektnummer: 25217065 - 29336 Nienhagen

## Die Immobilie



**VP** VON POLL  
IMMOBILIEN

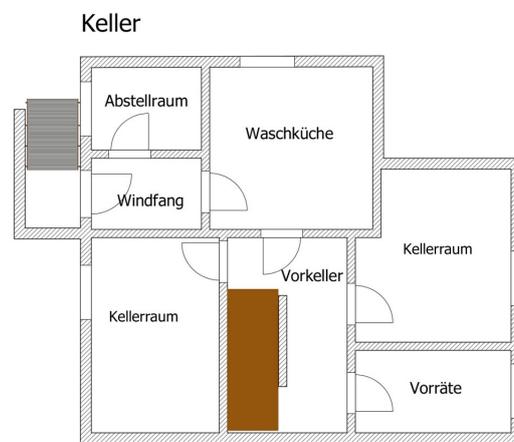
Finden Sie  
*Ihre* Immobilie.

Vorgemerkte Suchkunden  
erfahren frühzeitig von  
neuen Immobilienangeboten.

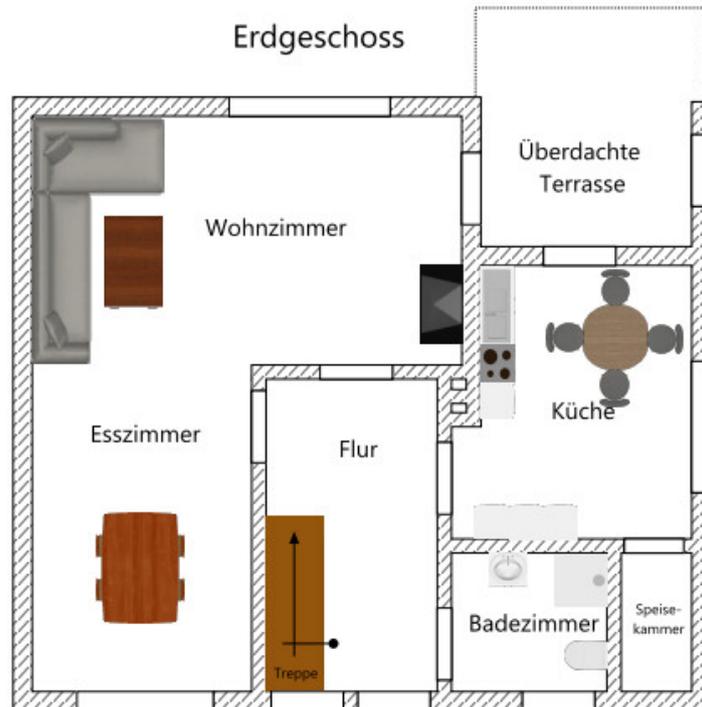
[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)

Objektnummer: 25217065 - 29336 Nienhagen

## Grundrisse

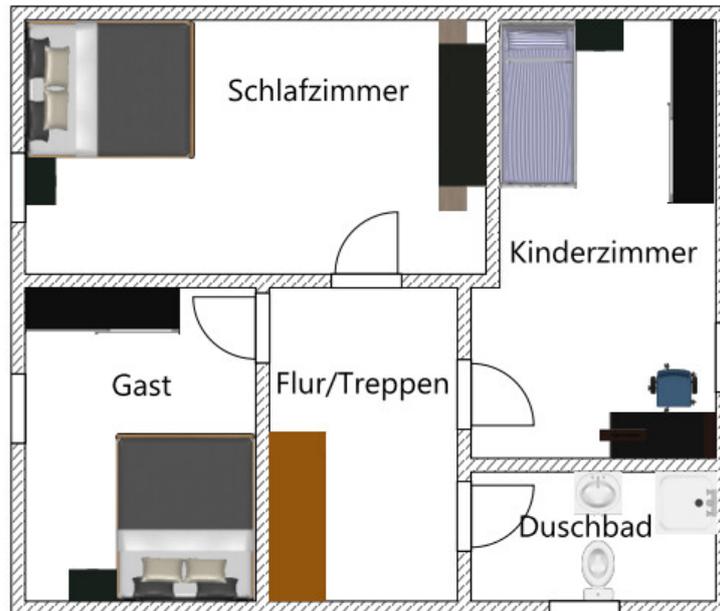


Achtung, unmaßstäbliche Zeichnung!



Achtung, unmaßstäbliche Angaben!

## Dachgeschoss



Achtung, unmaßstäbliche Angaben!

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: 25217065 - 29336 Nienhagen

## Ein erster Eindruck

Kleines Haus- großes Herz und bereit für ihre Träume!

Willkommen zu einem besonderen Angebot – dieses freistehende Einfamilienhaus aus dem Jahr 1960 präsentiert sich auf einem großzügigen Grundstück von ca. 941 m<sup>2</sup> und bietet mit einer Wohnfläche von rund 93 m<sup>2</sup> ideale Voraussetzungen für Familien oder Paare, die Wert auf Flexibilität, Komfort und eine angenehme Wohnatmosphäre legen. Die Immobilie befindet sich in einer ruhigen Wohnlage und zeichnet sich durch eine gute Infrastruktur aus. Einkaufsmöglichkeiten sind fußläufig erreichbar, sodass die täglichen Besorgungen bequem erledigt werden können.

Das Haus ist klassisch geschnitten und bietet insgesamt vier Zimmer, davon drei Schlafzimmer sowie zwei Badezimmer. Das Duschbad im Erdgeschoss wurde 2021 modernisiert und sorgt mit seiner ebenerdigen Ausführung für zeitgemäßen Komfort. Zusätzlich ergänzt ein zweites Badezimmer die Ausstattung und schafft Flexibilität für die Bewohner.

Der großzügige Wohnbereich ist lichtdurchflutet und öffnet sich zur großen, überdachten Terrasse. Hier lässt sich das Leben nach draußen verlagern – sei es zum Frühstück an der frischen Luft oder für entspannte Nachmittage im Freien. Das Grundstück bietet viel Platz und ist durch die bestehende Größe auch für spätere Anbauten oder Erweiterungen bestens geeignet. Zwei Apfelbäume, ein Pflaumenbaum und Weintrauben an der Garage sorgen für eine angenehme Atmosphäre und bringen Ertrag aus eigenem Garten hervor. Die lange Garage bietet nicht nur Platz für Ihr Fahrzeug, sondern verfügt zudem über einen separaten Raum für Gartengeräte oder Hobbyutensilien. Ein eigener Gartenbrunnen unterstützt die Bewässerung und unterstreicht die durchdachte Nutzung des Gartens.

Das Haus ist unterkellert und wurde mit Drainage versehen – ein wertvolles Detail, das Schutz und Werterhalt sichert.

Insgesamt entspricht die Ausstattung einer normalen Qualitätsstufe und bietet eine solide Grundlage für individuelle Veränderungen oder Modernisierungen nach Maß.

Durch die gelungene Raumaufteilung, das große Grundstück und die Vielzahl sinnvoller Ausstattungsmerkmale bietet dieses Haus zahlreiche Möglichkeiten, einen Lebensmittelpunkt nach eigenen Vorstellungen zu gestalten. Dank der fußläufigen Einkaufsmöglichkeiten und der guten Anbindung ist auch der alltägliche Komfort gesichert.

Überzeugen Sie sich bei einer Besichtigung selbst und entdecken Sie, wie viel Potenzial in diesem kompakten und durchdachten Haus steckt. Klein, aber OHO – dieses Eigenheim wartet darauf, von Ihnen mit Leben gefüllt zu werden.

Objektnummer: 25217065 - 29336 Nienhagen

## Ausstattung und Details

Ruhige Wohnlage

Gartenbrunnen

Lange Garage mit Extraraum für Gartengeräte

Großes Grundstück Anbau noch möglich

Duschbad ebenerdig im EG gemacht

Küche mit kleinem Abstellraum

Voll unterkellert mit Drainage

Große überdachte Terrasse

Zwei Apfelbäume, ein Pflaumenbaum und Weintrauben an der Garage

Objektnummer: 25217065 - 29336 Nienhagen

## Alles zum Standort

Willkommen in Nienhagen

Die Gemeinde Nienhagen gehört der Samtgemeinde Wathlingen an, welche sich in Niedersachsen im Landkreis Celle befindet.

Mit rund 6.386 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.

Nienhagen gehört zu den Orten, im Landkreis Celle, mit einer überdurchschnittlich entwickelten Infrastruktur. Neben ca. 450 Betrieben, Einkaufsläden wie Netto, Penny, Edeka oder auch Hofläden, gibt es mehrere Allgemeinmediziner, Fachärzte, Zahnärzte und Therapeuten. Kindergärten, eine Grundschule, ein Berufsbildungs- und Jugendzentrum sind auch vorhanden.

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 Hallen- und ein Freibad, eine Reitsportanlage und ein Bootshaus zur Verfügung.

Objektnummer: 25217065 - 29336 Nienhagen

## Weitere Informationen

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.  
Dieser ist gültig bis 15.9.2035.  
Endenergiebedarf beträgt 287.40 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).  
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl.  
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1960.  
Die Energieeffizienzklasse ist H.

**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.

Objektnummer: 25217065 - 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](mailto:celle@von-poll.com)

*Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH*

---

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