

Nienhagen

# Marktanpassung - neuer Preis! Nienhagen - Interessantes Familienhaus!

CODE DU BIEN: 24217011-A



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

PRIX D'ACHAT: 299.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 167 m<sup>2</sup> • PIÈCES: 7 • SUPERFICIE DU TERRAIN: 850 m<sup>2</sup>

CODE DU BIEN: 24217011-A - 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: 24217011-A - 29336 Nienhagen

## En un coup d'œil

CODE DU BIEN	24217011-A
Surface habitable	ca. 167 m <sup>2</sup>
Type de toiture	à deux versants
Disponible à partir du	Selon l'arrangement
Pièces	7
Chambres à coucher	5
Salles de bains	2
Année de construction	1974
Place de stationnement	1 x Garage

Prix d'achat	299.000 EUR
Type de bien	Maison individuelle
Commission pour le locataire	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisation / Rénovation	2010
Technique de construction	massif
Surface de plancher	ca. 105 m <sup>2</sup>
Aménagement	Terrasse, WC invités, Cheminée, Jardin / utilisation partagée, Bloc-cuisine, Balcon

CODE DU BIEN: 24217011-A - 29336 Nienhagen

## Informations énergétiques

Type de chauffage	Chauffage centralisé
Chauffage	Huile
Certification énergétique valable jusqu'au	04.03.2024
Source d'alimentation	Combustible liquide

Certification énergétique	Diagnostic énergétique
Consommation d'énergie	178.90 kWh/m <sup>2</sup> a
Classement énergétique	F

CODE DU BIEN: 24217011-A - 29336 Nienhagen

## La propriété



CODE DU BIEN: 24217011-A - 29336 Nienhagen

## La propriété



CODE DU BIEN: 24217011-A - 29336 Nienhagen

## La propriété



CODE DU BIEN: 24217011-A - 29336 Nienhagen

## La propriété





CODE DU BIEN: 24217011-A - 29336 Nienhagen

## La propriété



CODE DU BIEN: 24217011-A - 29336 Nienhagen

## La propriété



CODE DU BIEN: 24217011-A - 29336 Nienhagen

## La propriété



CODE DU BIEN: 24217011-A - 29336 Nienhagen

## La propriété



CODE DU BIEN: 24217011-A - 29336 Nienhagen

## La propriété



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)

CODE DU BIEN: 24217011-A - 29336 Nienhagen

## Plans d'étage



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: 24217011-A - 29336 Nienhagen

## Une première impression

In ruhiger und begehrter Lage von Nienhagen steht ein freistehendes Einfamilienhaus zum Verkauf. Bei einer Wohnfläche von ca. 167 m<sup>2</sup> ist das besondere Highlight der Immobilie der außergewöhnlich familienfreundliche Grundriss. Mit vielen verschiedenen Wohn-/Schlaf-/Gäste- und Homeofficezimmern, mal mit eigenem Bad, mal mit Kamin, mal mit Balkon, finden sich auf interessanten Halbgeschossen für jeden ein Rückzugsort. Das Haus wurde 1974 in Massivbauweise errichtet. Im Laufe der Jahre wurde die Immobilie immer wieder instand gesetzt und renoviert, wie z.B. das Dach und einige Fenster. Nun haben Sie die Möglichkeit, das Haus individuell für Ihre Familie zu gestalten. Durch die exponierte Lage zwischen Hannover und Celle ist die Immobilie ideal für Berufspendler. Die Verkehrsanbindung ist sehr gut, so dass sowohl der Arbeitsplatz, die Schule als auch diverse Einkaufsmöglichkeiten schnell erreicht werden können. Insgesamt präsentiert sich die Immobilie als solides und attraktives Einfamilienhaus. Die familienfreundliche Raumaufteilung und der schöne große Gartenanlage machen dieses Haus zu einer interessanten Option für Familien oder junge Paare, die Raum zur Entfaltung suchen. Insgesamt präsentiert sich dieses Einfamilienhaus als solide Basis für eine individuelle Gestaltung und bietet genügend Raum, um sich den Traum vom Eigenheim zu erfüllen. Mit einigen Renovierungsarbeiten und persönlichen Akzenten kann aus dieser Immobilie ein gemütliches Zuhause für eine Familie werden.

CODE DU BIEN: 24217011-A - 29336 Nienhagen

## Détails des commodités

2010/2014 Erneuerung der Fenster  
2014 Dacherneuerung  
2006 Heizung neu  
Glasfaseranschluss ist vorhanden  
Kaminzimmer  
Ofen  
Markise  
Südbalkon



**CODE DU BIEN: 24217011-A - 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 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.

CODE DU BIEN: 24217011-A - 29336 Nienhagen

## Plus d'informations

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 4.3.2024. Endenergiebedarf beträgt 178.90 kwh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1974. Die Energieeffizienzklasse ist F.

**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: 24217011-A - 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)