

Ihr neues Zuhause



hintere Haushälfte



vordere Haushälfte

## **Nienhagen - reduzierter Preis - Viel Platz im 2-Familienhaus - selber wohnen und/oder vermieten**

Gefunden auf Lange und Lange Immobilien | Immobilienfachwirt | IVD Mitglied - <https://www.langeundlange-immobilien.de/>



---

**Details Immobilie**

Kaufpreis:	464.900,00 €	Wohnfläche ca.:	270,00 m <sup>2</sup>
Käuferprovision 3% inkl. MwSt.		Grundstück:	1.109,00 m <sup>2</sup>
		Zimmer:	11
		Badezimmer:	3
		Balkone:	1
		Balkon- / Terrassenfläche:	40,00 m <sup>2</sup>

---

**Verwaltungsdaten**

Externe Nummer VKCE103-B

**Verwaltung****Energiepass**

Energiepass Art: Verbrauch  
Verbrauchskennwert: 123,79 kWh/(m<sup>2</sup>a)  
Gebäudeart: wohn

**Ausstattung**

Ausstattung STANDARD  
Tageslichtbad   
Dusche   
Badewanne   
Einbauküche   
Fliesenboden   
Zentralheizung   
Gasbefeuerung   
Gartennutzung   
Keller   
Gäste WC

**Zustand**

**Objektbeschreibung**

Herzlich willkommen in Ihrem neuen Zuhause in Nienhagen! Dieses großzügige Doppelhaus / 2-Familienhaus wird sicherlich Ihre Erwartungen erfüllen. Von der Raumaufteilung her ist es ideal geeignet für eine große Familie, als Generationenhaus oder für 2 Familien. Oder eine Haushälfte selber nutzen und die andere vermieten! Mit einem Kaufpreis von 464.900 € eröffnen sich Ihnen hier zahlreiche Möglichkeiten. Die vordere Haushälfte ist bereits frei, die hintere Haushälfte kann nach Absprache übergeben werden. Die Lage dieser Immobilie ist einfach unschlagbar: fast am Ortsrand gelegen und nur wenige Fußminuten vom Feld und Wald entfernt, genießen Sie die natürlich dörfliche Umgebung. Hier können Sie den Alltagsstress hinter sich lassen. Das Grundstück umfasst eine Fläche von ca. 1.109 m<sup>2</sup>, auf denen Sie Ihren grünen Daumen ausleben können. Genießen Sie im Sommer das Grillen mit Freunden und Familie oder lassen Sie die einfach Seele baumeln. Kurzum, dieses 2-Familienhaus bietet Ihnen die perfekte Kombination aus Natur, Erholung und Wohnkomfort. Lassen Sie sich dieses interessante Angebot nicht entgehen und vereinbaren Sie einen Besichtigungstermin mit Stefan Lange: Tel.: 05173-24604 oder 0176-96121593. Mehr Fotos und weitere Infos, sowie Exposé auf Anfrage. Besuchen Sie unsere Webseite: [www.langeundlange-immobilien.de](http://www.langeundlange-immobilien.de) Mit einer virtuellen 360° Besichtigung können Sie bereits vorab die Immobilie besichtigen und feststellen, ob die Räumlichkeiten zu Ihnen passen. Des Weiteren können Sie sich einen Überblick über die unmittelbare Umgebung der Immobilie verschaffen. So erhalten Sie schon im ersten direkten Gedankenaustausch mit Ihrer Familie ein umfassendes Bild der Immobilie. Den Link zur virtuellen 360° Online-Besichtigung erhalten Sie auf Anfrage mit Übermittlung Ihrer Kontaktdaten.

**Lage**

Nienhagen ist eine idyllische Gemeinde im Landkreis Celle. Nienhagen bietet eine perfekte Mischung aus ländlichem Charme und moderner Infrastruktur. Schulen: In Nienhagen gibt es eine Ganztags-Grundschule sowie weiterführende Schulen in den umliegenden Ortschaften, die mit dem Schulbus gut zu erreichen sind. Lokale Geschäfte und Einkaufsmöglichkeiten: Im Ortskern von Nienhagen finden sich verschiedene lokale Geschäfte für den täglichen Bedarf. Größere Supermärkte und Einkaufszentren sind in den benachbarten Städten schnell erreichbar. Freizeitangebote: Die Umgebung von Nienhagen bietet zahlreiche Freizeitmöglichkeiten wie Wander- und Radwege durch die malerische Landschaft der Lüneburger Heide, Reitmöglichkeiten, Badeseen und vieles mehr. Ein Highlight ist der Wildpark Nindorf, der besonders für Familien ein tolles Ausflugsziel ist. Infrastruktur: Nienhagen ist gut an das öffentliche Verkehrsnetz angebunden. Die B3 und die Autobahn A37 sind nur wenige Kilometer entfernt und ermöglichen eine gute Anbindung an die umliegenden Städte wie Celle und Hannover. Sportmöglichkeiten: Sportbegeisterte finden in Nienhagen und Umgebung zahlreiche Möglichkeiten zur Ausübung verschiedener Sportarten, sei es in Vereinen oder in der Natur. Kindergärten: In Nienhagen gibt es mehrere Kindergärten, die eine gute Betreuung für die Kleinsten bieten. Soziales Leben: Die Gemeinde Nienhagen verfügt über ein reges Vereinsleben und verschiedene kulturelle Veranstaltungen, die das soziale Leben bereichern.

**Ausstattung**

Entdecken Sie dieses einzigartige Immobilienangebot, bestehend aus zwei großzügigen Haushälften, welche bisher von einer Familie liebevoll bewohnt und gepflegt wurden. Nun öffnen sich neue Perspektiven, und diese Immobilie bereitet sich darauf vor, ihren neuen Besitzern ein Zuhause zu schenken. Die erste Haushälfte, erbaut im Jahre 1967, verteilt ihre ca. 132 m<sup>2</sup> Wohnfläche über zwei Stockwerke mit EG und DG. Zusätzliche Nutzfläche von ca. 80 m<sup>2</sup> bietet der Vollkeller. Die Raumgestaltung im Erdgeschoss umfasst eine geräumige Diele, ein beeindruckendes Wohnzimmer, entstanden aus der Zusammenlegung zweier Zimmer, ein komfortables Arbeitszimmer sowie eine direkte Anbindung an die sonnige Südterrasse. Ein Duschbad, eine voll ausgestattete Küche und ein ansprechendes Esszimmer ergänzen das Angebot. Im Dachgeschoss erfreuen Sie drei Zimmer und ein weiteres Wannenbad, während das Schlafzimmer Ihnen einen privaten Zugang zum Südbalkon gewährt. Die zweite Haushälfte, die ihr Baujahr 1989 verzeichnet, beherbergt ihre ca. 137 m<sup>2</sup> Wohnfläche ebenfalls auf zwei Etagen mit EG und DG. Zusätzliche Nutzfläche von ca. 60 m<sup>2</sup> bietet der Vollkeller. Betreten Sie die Diele und lassen Sie sich von einem geräumigen Wohnzimmer begeistern, das Sie zur attraktiven, überdachten Holzterrasse und dem idyllisch angelegten Garten mit einem charmanten Teich führt. Die Küche und ein Gäste-WC komplettieren das Erdgeschoss. Im Dachgeschoss erwarten Sie ein Tageslichtbad mit Badewanne und Dusche, sowie vier weitere Zimmer. Überzeugend ist auch die Galerie mit funktionalem Stauraum unter der Dachschräge im Obergeschoss. Eine Verbindung zwischen beiden Haushälften lässt sich durch einen einfachen Durchbruch realisieren und bringt für große Familien oder als Mehrgenerationenhaus vielversprechende Möglichkeiten mit sich. Der großzügige Kellerbereich bietet vielfältige Nutzungsoptionen für Hobbies und mehr. Ihre Fahrzeuge finden in einer Doppelgarage mit modernen Funk-Sektionaltoren Platz. Ein separater Abstellraum auf der Rückseite und zusätzliche Parkmöglichkeiten an der Seite der Einfahrt runden dieses exklusive Angebot ab. Bereit für ein neues Kapitel, wartet diese Immobilie darauf, mit Leben erfüllt und nach Ihren Vorstellungen gestaltet zu werden. Einige technische Details Haushälfte vorn: Baujahr 1967. Massivbauweise. Gas-Niedertemperatur-Zentralheizung aus 1988 (gemeinsam für beide Haushälften). Bad im EG modernisiert in 2000. Elektrik erneuert in 1989. Kunststoff-Isolierverglasung aus 1985. Energieausweis: Bedarfsausweis Bauja

**sonstige Angaben**

Dieses 2-Familienhaus / Doppelhaus kann nach Absprache von Ihnen übernommen werden. Der Kaufpreis beträgt 464.900,- Euro VB. Alle in diesem Angebot enthaltenen Maße, Angaben und Preisangaben beruhen ausschließlich auf Angaben des Verkäufers oder eines Dritten. Der Makler übernimmt hierfür keinerlei Gewähr und Haftung für die Richtigkeit, Vollständigkeit und Aktualität dieser Angaben. Beim Kauf der Immobilie fallen u.a. Notar- und Grundbuchkosten, sowie die gesetzliche Grunderwerbssteuer vom vereinbarten Kaufpreis an. Der Käufer verpflichtet sich nach notarieller Kaufvertragsunterzeichnung zur Zahlung einer Maklerprovision in Höhe von 3 % inklusive gesetzlicher Mehrwertsteuer, berechnet auf den Gesamtpreis einschließlich des Verkaufspreises für mitverkauftes Mobiliar bzw. Inventar und sonstiger vom Käufer übernommener Leistungen, dem Verkäufer vorbehaltener Nutzungen sowie Zubehör. Die Provision ist verdient und fällig bei Vertragsabschluss. Vereinbaren Sie gern einen unverbindlichen Besichtigungstermin mit uns! Ihr zuständiger Ansprechpartner ist Stefan Lange. Tel.: 05173 - 24604 oder Fax: 05173 - 923482 Mobil: 0176-96121593. Email: [stefan.lange@langeundlange-immobilien.de](mailto:stefan.lange@langeundlange-immobilien.de) Bitte geben Sie uns bei Kontaktaufnahme per E-mail Ihre Rufnummer (tagsüber) mit an. Herzlichen Dank. Alle Angaben basieren auf uns erteilte Informationen. Eine Gewähr für deren Richtigkeit können wir nicht übernehmen. Alle Maße und Mengen sind ca.-Angaben und nicht verbindlich. Irrtümer vorbehalten. Mehr Angebote und Fotos unter [www.langeundlange-immobilien.de](http://www.langeundlange-immobilien.de) Wir sind Mitglied im IVD - Immobilienverband Deutschland. Impressum: Lange und Lange Immobilien Stefan Lange Am Osterberg 2 D-31311 Uetze Tel.: 05173 24604 Fax: 05173 923482 Email: [stefan.lange@langeundlange-immobilien.de](mailto:stefan.lange@langeundlange-immobilien.de) Ust-IdNr. DE 227875597 Gewerbeurlaubnis nach § 34c Gewerbeordnung erteilt; zuständige Aufsichtsbehörde: IHK Hannover Bischofsholer Damm 91, 30173 Hannover [www.hannover.ihk.de](http://www.hannover.ihk.de)



Ihr neues Zuhause



hintere Haushälfte



vordere Haushälfte



Vorgarten



Südterrasse- und Balkon



Auffahrt



Garten Vogelperspektive



Doppelgarage



Garten mit Teich



Kois



EG hinten - Diele



EG hinten - Wohnzimmer I



EG hinten - Küche I



EG hinten - Flur mit Treppe



OG hinten - Galerie I



OG hinten - Kinderzimmer



OG hinten - Badezimmer I



EG vorn - Diele



EG vorn - Arbeitszimmer



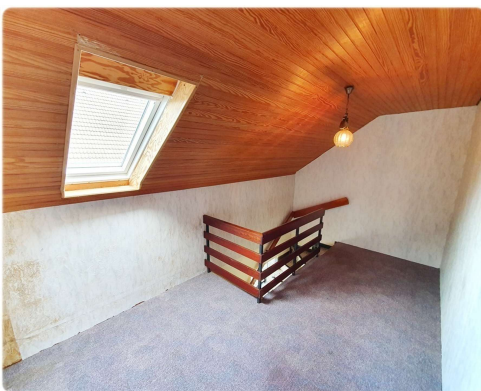
EG vorn - Ess- und Wohnzimmer



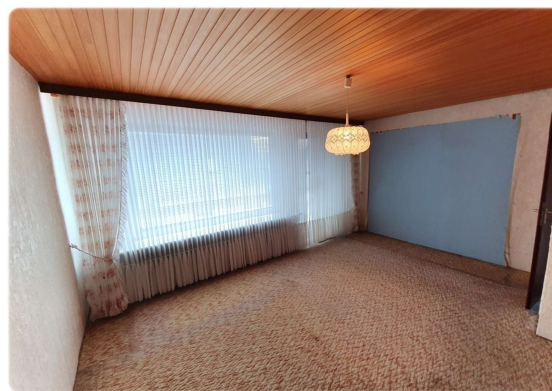
EG vorn - Küche I



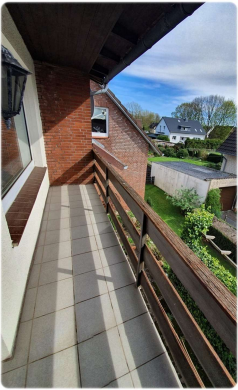
EG vorn - Badezimmer I



OG vorn - Flur



OG vorn - Schlafzimmer



OG vorn - Südbalkon



OG vorn - Badezimmer I



OG vorn - Arbeitszimmer



OG vorn - Gästezimmer



Grundriss EG



Grundriss OG



---

BSDImmo - Die professionelle [Joomla OpenImmo Immobilien Software](#)