

# Exposé

## Einfamilienhaus in Nienhagen

### Einfamilienhaus in ruhiger Lage mit Garten



Objekt-Nr. OM-405427

#### Einfamilienhaus

Verkauf: **255.000 €**

Ansprechpartner:  
Beate Schröder + Andreas Köhler

Behrestraße 1 A  
29336 Nienhagen  
Niedersachsen  
Deutschland

Baujahr	1967	Übernahme	Nach Vereinbarung
Grundstücksfläche	1.008,00 m <sup>2</sup>	Zustand	gepflegt
Etagen	2	Badezimmer	3
Zimmer	7,00	Garagen	2
Wohnfläche	175,00 m <sup>2</sup>	Stellplätze	2
Energieträger	Gas	Heizung	Zentralheizung

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Das Einfamilienhaus befindet sich in einer sehr ruhigen Sackgasse in Nienhagen (OT Nienhorst) - ideal für alle, die Ruhe schätzen und gleichzeitig eine gute Anbindung nicht missen möchten.

Es wurde 1965 in massiver Bauweise errichtet und 1970 um einen großzügigen Anbau einschließlich Keller mit Wanne und schönen großen Zimmern im EG mit überdachter Terrasse und DG mit Balkon erweitert.

Auf ca. 175 m<sup>2</sup> Wohnfläche bietet dieses Haus mit 7 Zimmern einen idealen Rahmen für eine Familie. Im Erdgeschoss steht Ihnen ein Wohn-, Arbeits- und Kaminzimmer zur Verfügung. Von der Küche gibt es eine Durchreiche zum großzügigen Wohnzimmer mit Essbereich und schönem Pakettboden. Ebenfalls auf dieser Etage befindet sich das Tageslicht-Bad mit Dusche. Über die Innentreppe geht es vom Flur hinauf ins Obergeschoss. Hier finden Sie ein großes Schlafzimmer mit Balkon und 3 Kinder- bzw. Arbeitszimmer. Eines der drei Zimmer verfügt über ein zusätzliches Duschbad mit Fenster und Waschbecken.

Das Haus entspricht dem Stand der 70er Jahre - hier können Sie Ihre Modernisierungspläne umsetzen. Einige Fenster sind bereits mit Rollläden versehen.

Das Haus ist komplett unterkellert und bietet mit einem Vorratsraum, einem Heizungsraum mit Dusche und WC, einer Waschküche, einem Partykeller und Werkzeug-/Hobbyraum viel zusätzlichen Stauraum. Für Ihre Sicherheit ist es gut zu wissen, dass der Keller beim letzten Hochwasser im Winter 2023/2024 nicht betroffen war. Der Keller ist sowohl über eine Innentreppe als auch über einen separaten Außenzugang direkt zum "Wäscheplatz" erreichbar.

Das 1008 m<sup>2</sup> große Grundstück bietet viele Möglichkeiten. Das Gebäude ist nicht einsehbar von Nachbarn und auf der überdachten und von 3 Seiten geschlossenen Terrasse kann man sowohl kühlere als auch Regen-Tage trocken und geschützt verbringen. Auch ein in Nähe der Terrasse angelegter Teich sowie ein zusätzlicher Sitzplatz im Garten mit Pavillon sorgen für entspannte Stunden.

Für Ihre Fahrzeuge steht eine Doppelgarage mit einer Grube für eventuelle Reparaturen bereit. Weiter kann beispielsweise Kaminholz unter dem Überdach an der Garage trocken gelagert werden.

Ein Viessmann Gasbrenner aus dem Jahr 2017 versorgt das Haus mit Wärme. Der Energieausweis zeigt einen Bedarfsausweis von 253,5 kWh/(m<sup>2</sup>\*a), was der Energieeffizienzklasse H entspricht.

Bisher wurden keine öffentlichen Fördergelder für eine energetische Sanierung dieser Immobilie beantragt. Das bietet Ihnen die Möglichkeit, bei geplanten Sanierungen selbst von den aktuellen Förderprogrammen zu profitieren. Das KfW-Programm "Jung kauft Alt" beispielsweise wurde für den Altbau-Kauf aufgelegt und bietet Familien günstige Kredite. Gefördert wird der Kauf eines Altbau mit schlechter Energieeffizienz, dieser muss dann innerhalb von 4,5 Jahren saniert werden. Seit Oktober 2025 gelten für Familien verbesserte Bedingungen und Konditionen

Einige Eckdaten im Überblick:

- Baujahr: 1965, Anbau 1970
- Wohnfläche 175 m<sup>2</sup>, Hochparterre, demnach Keller mit Fenstern
- letzte Renovierungen: Garagendach 2023, Bad im EG 2020
- Grundstück: 1.008 m<sup>2</sup> in schöner Süd-Westlage
- Heizungsart: Gasbrenner Viessmann Baujahr 2017
- Keller: voll unterkellert, im Anbau mit Wanne (Anbau ist derzeit ein großer Partykeller mit Tresen)
- Garage: Doppelgarage 38,6 m<sup>2</sup> mit Grube und großem Hof davor

Sind Sie neugierig geworden? Dann sehen Sie sich gerne die weiteren Unterlagen an und vereinbaren Sie mit uns einen Vor-Ort-Besichtigungstermin. Es handelt sich um einen Privatverkauf ohne Maklergebühren.

Wir freuen uns auf Sie.

## Ausstattung

### Fußboden:

Parkett, Teppichboden, Fliesen

### Weitere Ausstattung:

Balkon, Terrasse, Garten, Keller, Duschbad, Einbauküche, Kamin

## Lage

Das Haus liegt sehr ruhig in einer Sackgasse mit sehr guter Anbindung an die Bahn (5 Min. mit PKW zum Bhf. Ehlershausen), nach Hannover (ca. 32 km in 25 Minuten Fahrtzeit über die B3 mit dem PKW ins Zentrum) sowie nach Celle (ca. 10 km).

Es befindet sich in dem Ortsteil Nienhorst vom ca. 3,5 km entfernten Nienhagen, das eine sehr gute Infrastruktur bietet (s. unten).

Willkommen in der idyllischen Gemeinde Nienhagen im Landkreis Celle, Niedersachsen. Diese ländliche Umgebung überzeugt durch ihre entspannte Atmosphäre und eine reizvolle Natur, die erholsame Spaziergänge und Outdoor-Aktivitäten ermöglicht. Hier genießen Sie eine ruhige Lebensqualität und den perfekten Rückzugsort vom hektischen Alltag.

Infrastruktur (im Umkreis von ca. 5 km):

Nienhagen bietet eine ausgezeichnete Infrastruktur in unmittelbarer Nähe: Ärzte, Apotheken, Kindergärten, eine Grundschule, EDEKA, 2 Lebensmittel-Discounter, 5 Bäckereien sind bequem erreichbar. Für Schülerinnen und Schüler der weiterführenden Schule steht im benachbarten Wathlingen der Oberschul- und Gymnasialzweig zur Verfügung, der täglich mit dem Schulbus angefahren wird.

Ein Hallenbad in Nienhagen sowie ein Freibad im 3 km entfernten Papenhorst erweitert neben vielen Sportangeboten wie Sporthalle, Tennishalle und -plätze, Leichtathletik, Fußball usw. das Freizeitangebot.

Die verkehrsgünstige Lage ist ein weiteres Plus:

B214 Richtung Braunschweig/Celle ca. 5 km

B3 Richtung Hannover/Celle ca. 4 km

Autobahnen A7 und A2 in ca. 20 Minuten erreichbar

Öffentlicher Nahverkehr: Buslinie 600 nach Celle/Eicklingen; Linie 927 zum Bahnhof Ehlershausen (Region Hannover)

Die Nähe zu der Landeshauptstadt Hannover (ca. 32 km) und zur historischen Residenzstadt Celle (ca. 10 km) ergänzt das attraktive Umfeld mit vielfältigen kulturellen Angeboten und einer hohen Lebensqualität.

Nienhagen ist der ideale Wohnort für alle, die Ruhe des Landlebens schätzen, ohne auf die Annehmlichkeiten einer Stadt verzichten zu müssen. Lassen Sie sich von der herzlichen Gemeinschaft und der wunderschönen Natur dieser Gemeinde verzaubern – Nienhagen erwartet Sie als idealer Ort zum Wohlfühlen und Leben.

### Infrastruktur:

Apotheke, Lebensmittel-Discount, Allgemeinmediziner, Kindergarten, Grundschule, Öffentliche Verkehrsmittel

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	253,50 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Energieeffizienzklasse	H

## Exposé - Galerie



Ansicht von der Hofeinfahrt

# Exposé - Galerie



Giebel in Richtung Sackgasse



Doppelgarage links vom Haus

# Exposé - Galerie



EG Wohnzimmer-Anbau 38 m<sup>2</sup>



Wohnzimmer: Sicht vom Fenster

# Exposé - Galerie



Wohnzimmer: Sicht von der Tür



Wohnzimmer: Terrassentür

# Exposé - Galerie



EG Überdachte Terrasse



EG Gartenblick von Terrasse

# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



EG Vorraum u. a. zur Küche

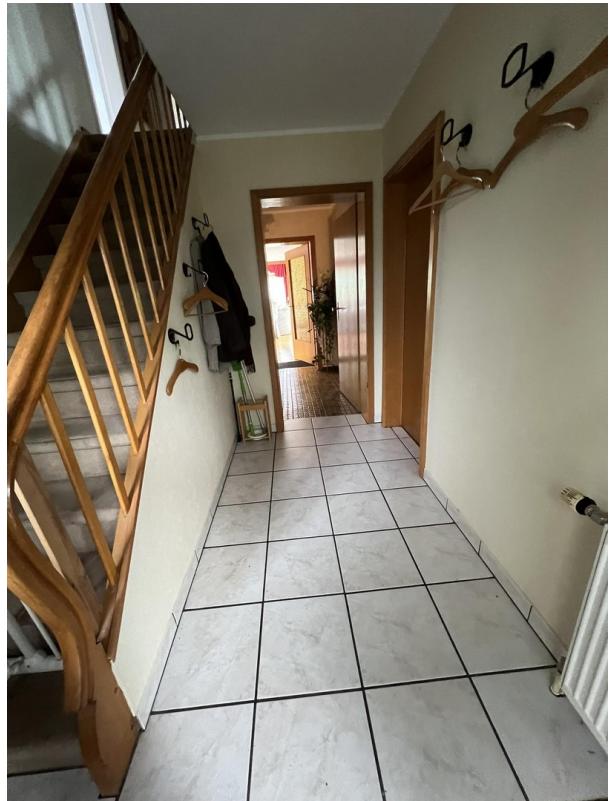


EG Küche 7,2 m<sup>2</sup> mit Vorraum

# Exposé - Galerie



EG Haustür mit Flur 5,24 m<sup>2</sup>



EG Flur Sicht von Haustür



EG Schlafzimmer 13,1 m<sup>2</sup>

# Exposé - Galerie



EG Bad (2021 renoviert)



EG Badezimmer 6,29 m<sup>2</sup>

# Exposé - Galerie



DG Kinderzimmer 1 - 10,13 m<sup>2</sup>



DG Kinderzimmer 1

# Exposé - Galerie



DG Kinderzimmer 2 - 11,80 m<sup>2</sup>



DG Kinderzimmer 2

# Exposé - Galerie



DG Wohn-/Schlafzimmer 27,4 m<sup>2</sup>



DG Balkon zum Garten Schlafz.

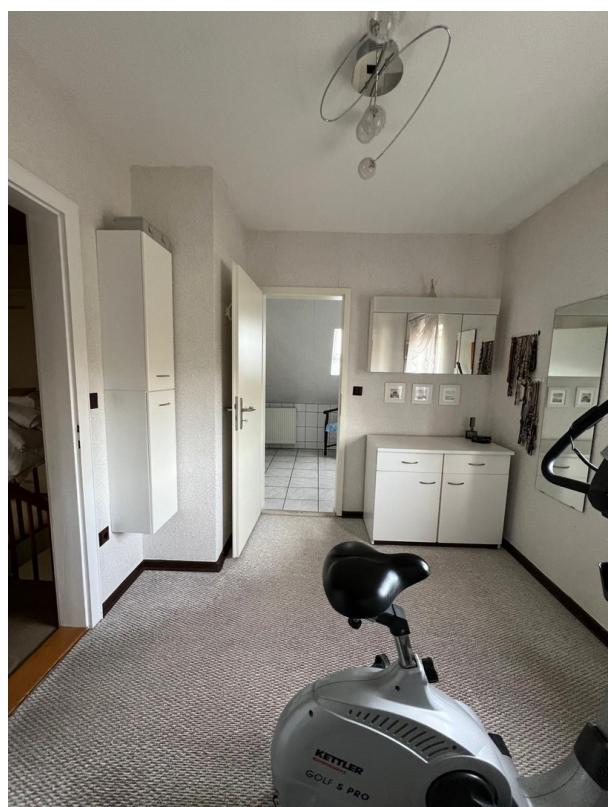
# Exposé - Galerie



DG Wohn-/Schlafzimmer



DG Wohn-/Schlafzimmer zur Tür



DG Kinderzimmer 3 - 8,29 m<sup>2</sup>

# Exposé - Galerie



DG Kinderzimmer 3 neben Bad



DG: Bad mit Dusche und Fenster

# Exposé - Galerie



DG: Bad mit Dusche und Fenster



Keller: Bad mit Dusche

# Exposé - Galerie



Kellerflur zum Vorratsraum+Bar



Keller: Waschküche

# Exposé - Galerie



Partykeller: Anbau 36,8 m<sup>2</sup>



Partykeller (Anbau mit Wanne)

# Exposé - Galerie



Partykeller Blick zur Tür

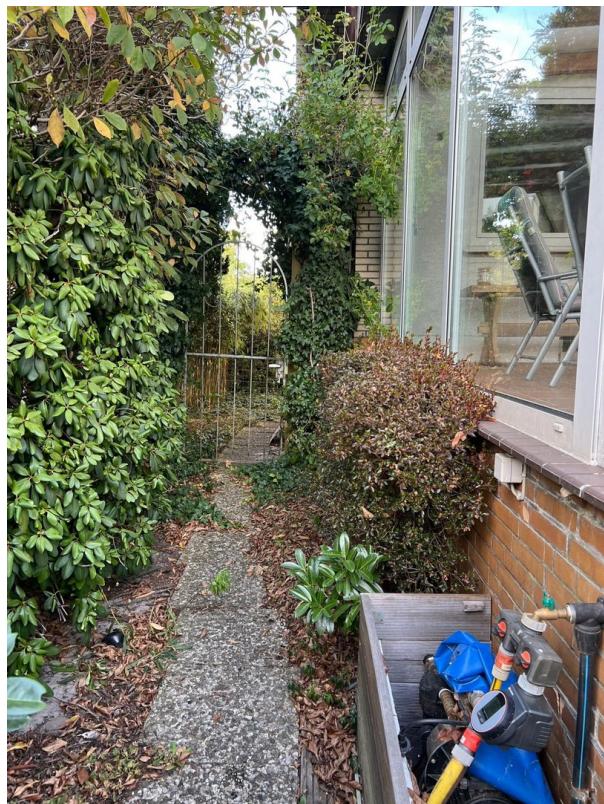


Partykeller Sitzecke

# Exposé - Galerie

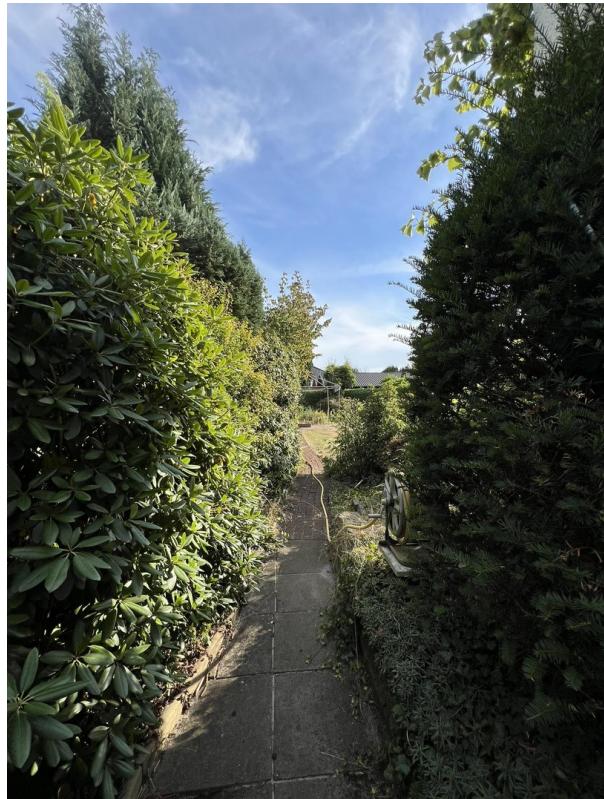


Terrasse Blick vom Garten



Weg zum Hof mit Gartenpumpe

# Exposé - Galerie

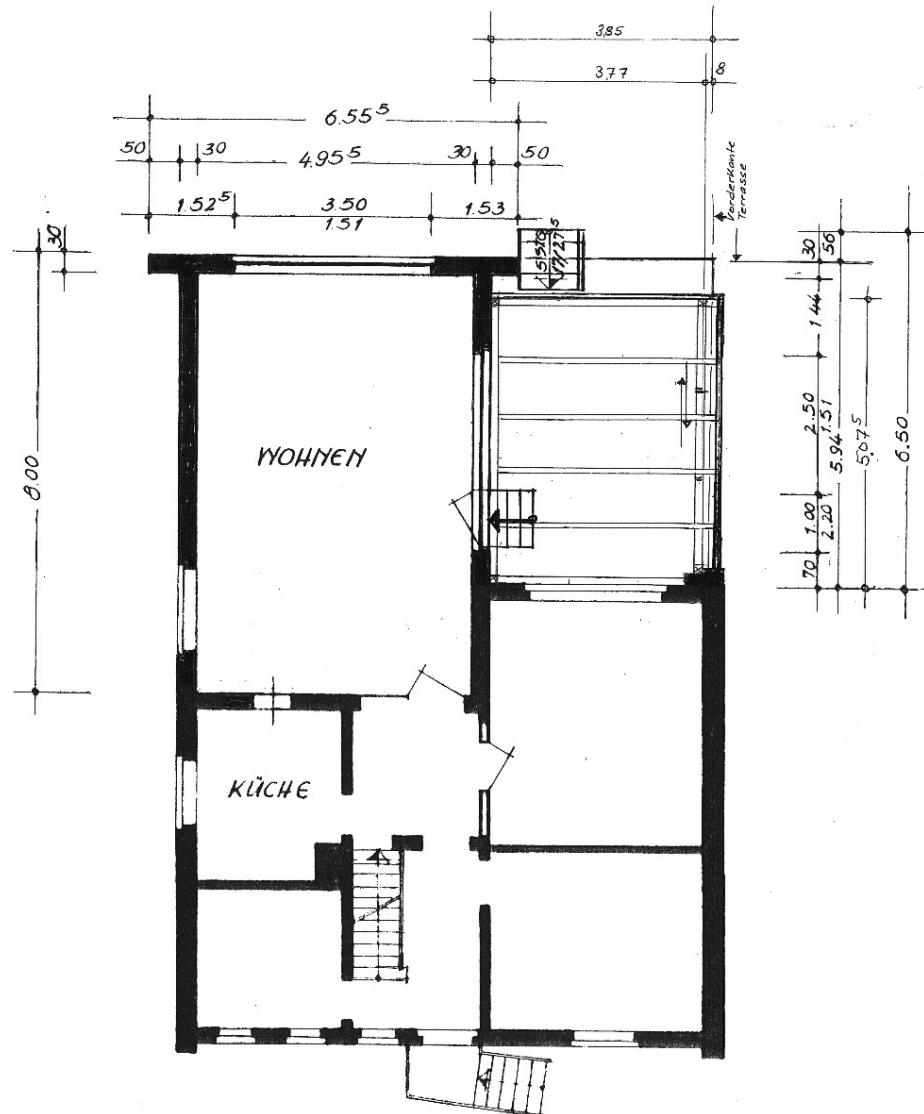


Weg von Garage in den Garten



Gartenansicht

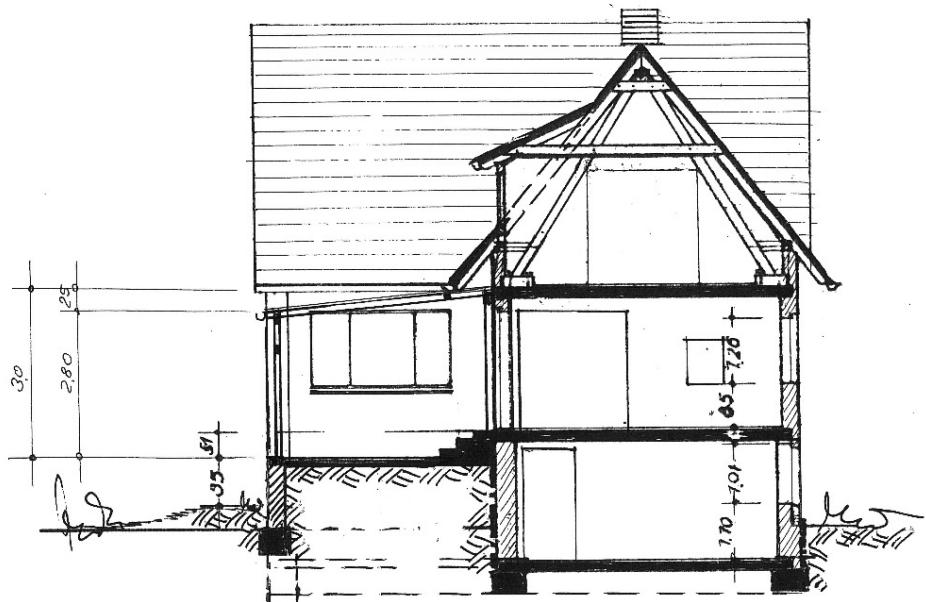
# Exposé - Grundrisse



ERDGESCHOSS

M 1:100 12.12.92

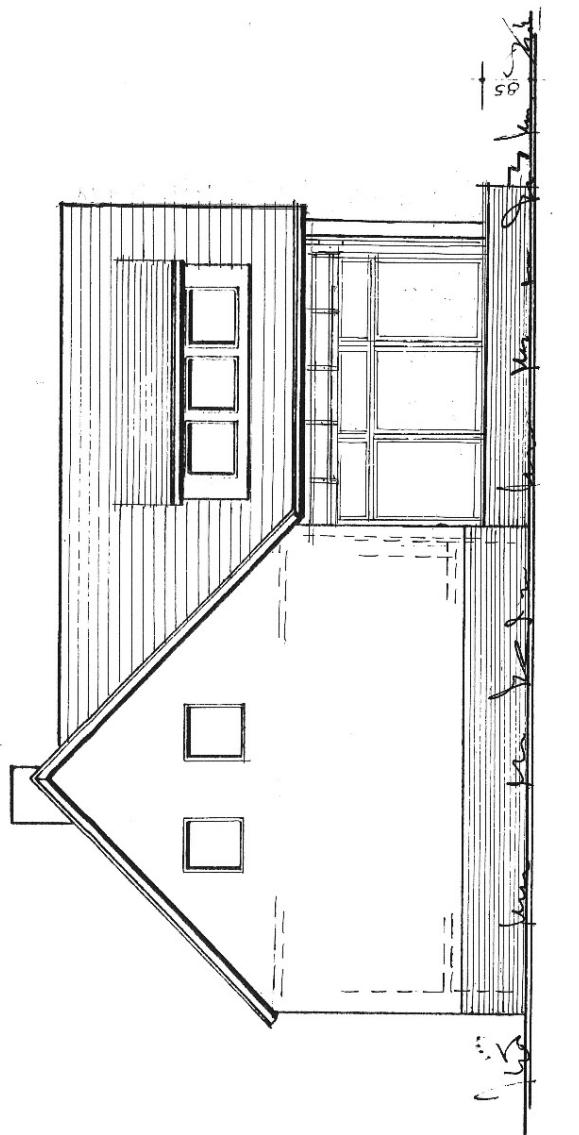
# Exposé - Grundrisse



SCHNITT A-B

M 1:50 12.12.92

# Exposé - Grundrisse



WEST - ANSICHT

M 1:100

12.12.92

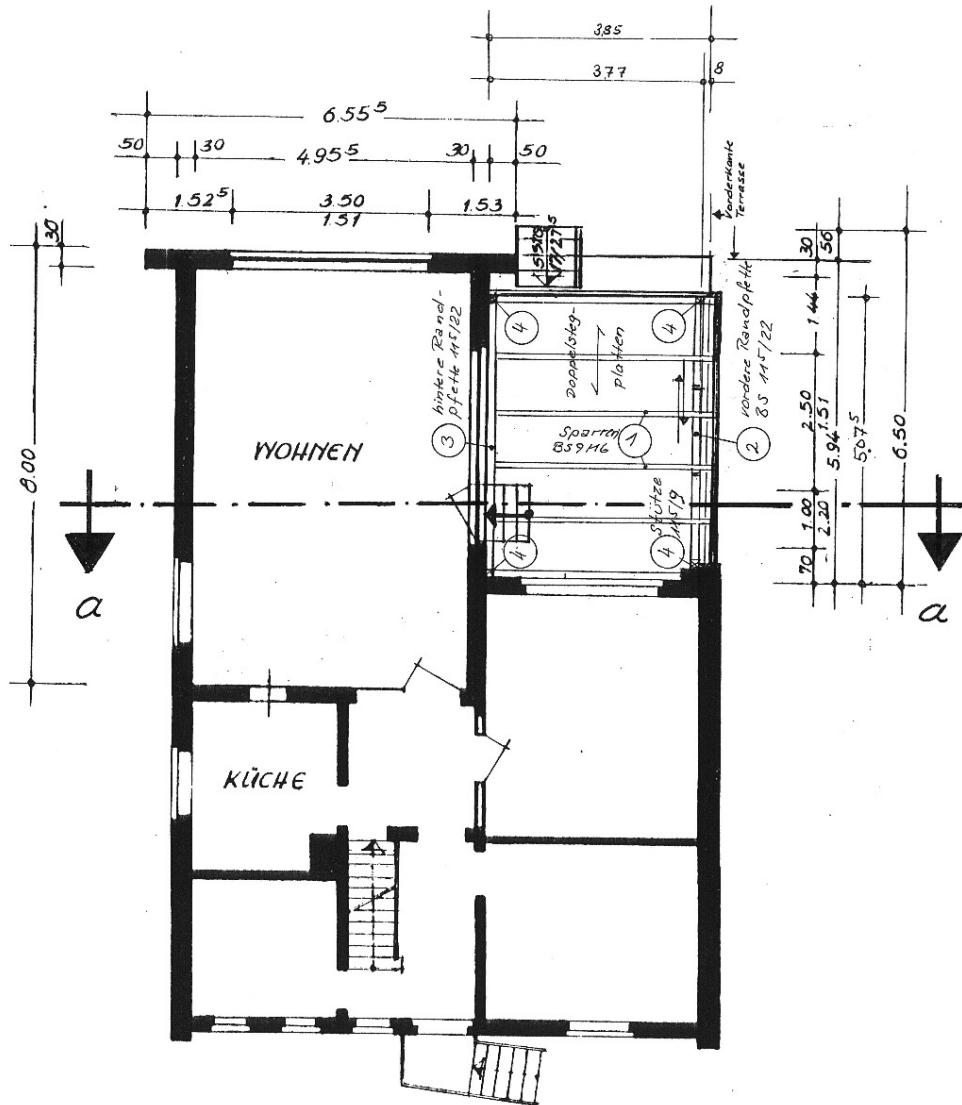
# Exposé - Grundrisse



SÜD - ANSICHT

M1:100 12.12.92

# Exposé - Grundrisse

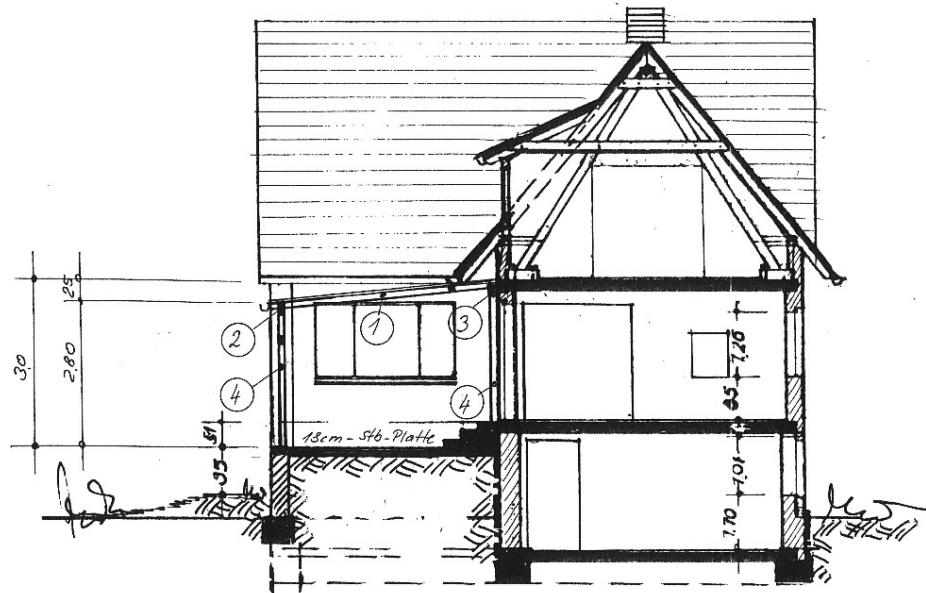


ERDGESCHOSS

POSITIONSPLAN

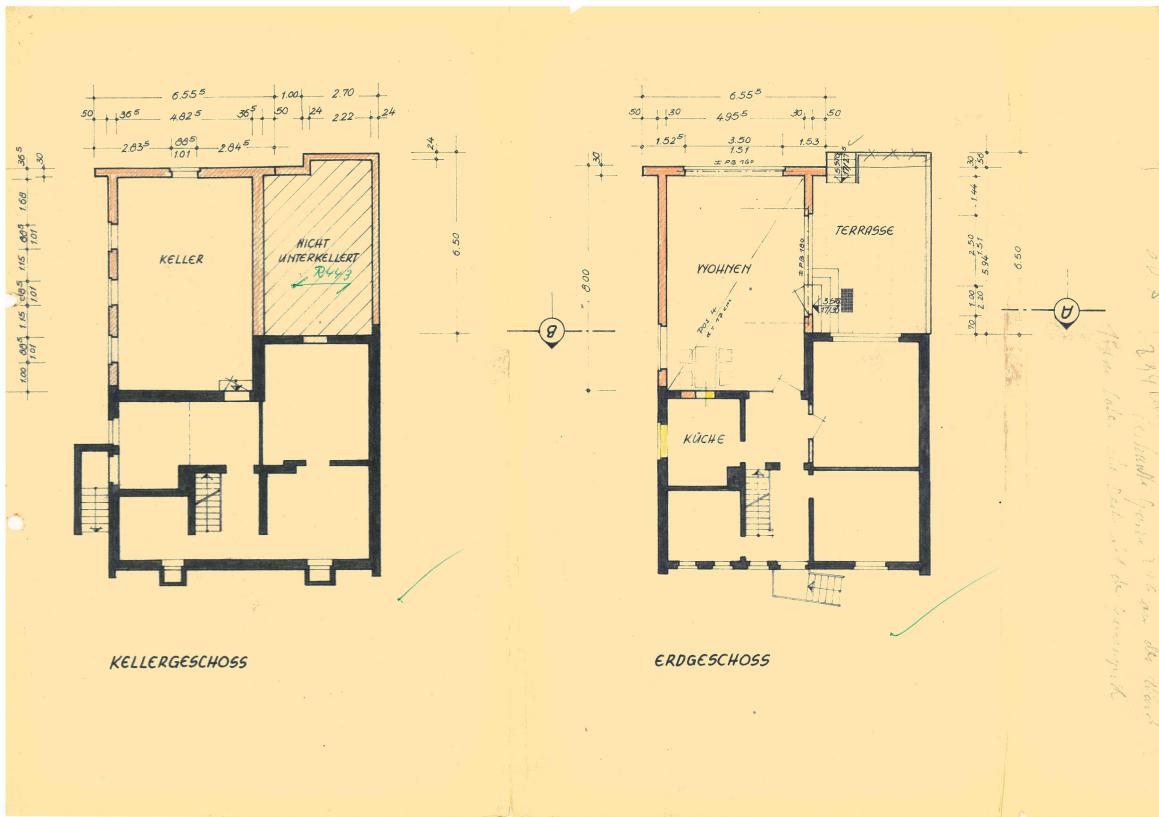
1 - M1:100 - 12.12.92

# Exposé - Grundrisse

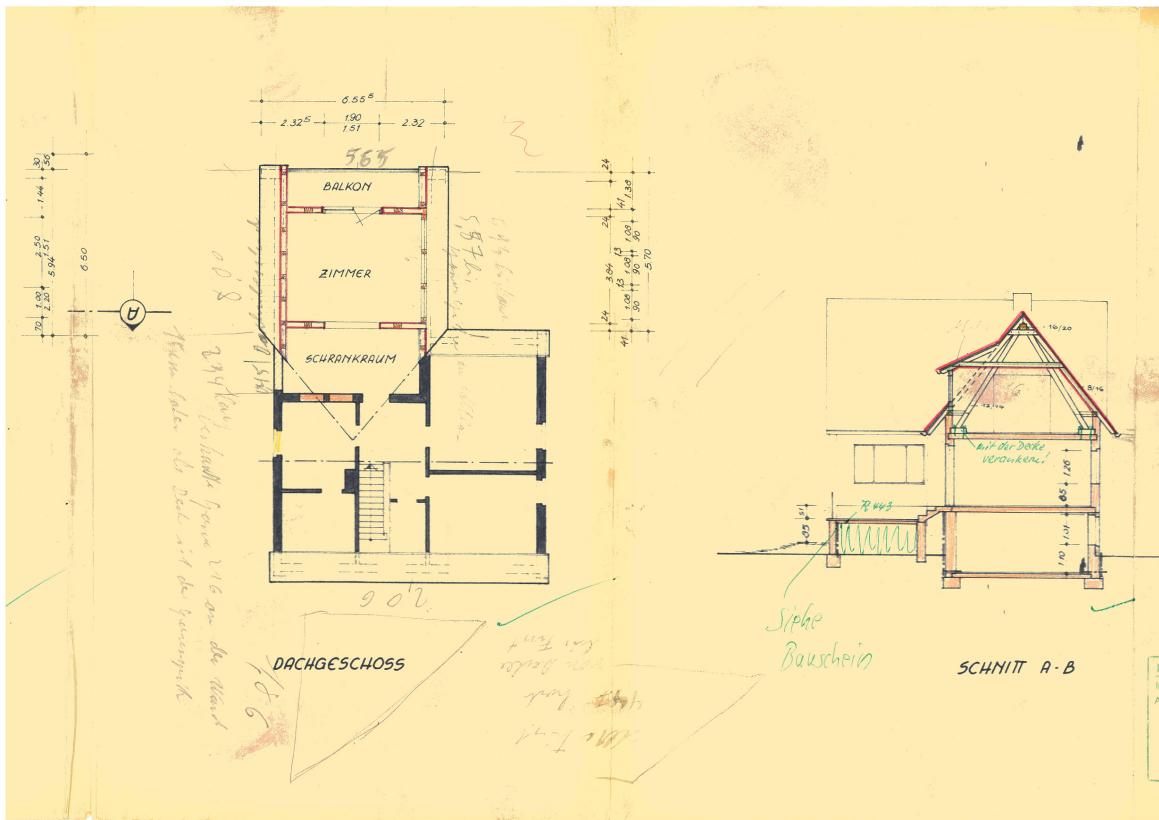


**POSITIONSPLAN**  
2 - M 1:50 - 12.12.92

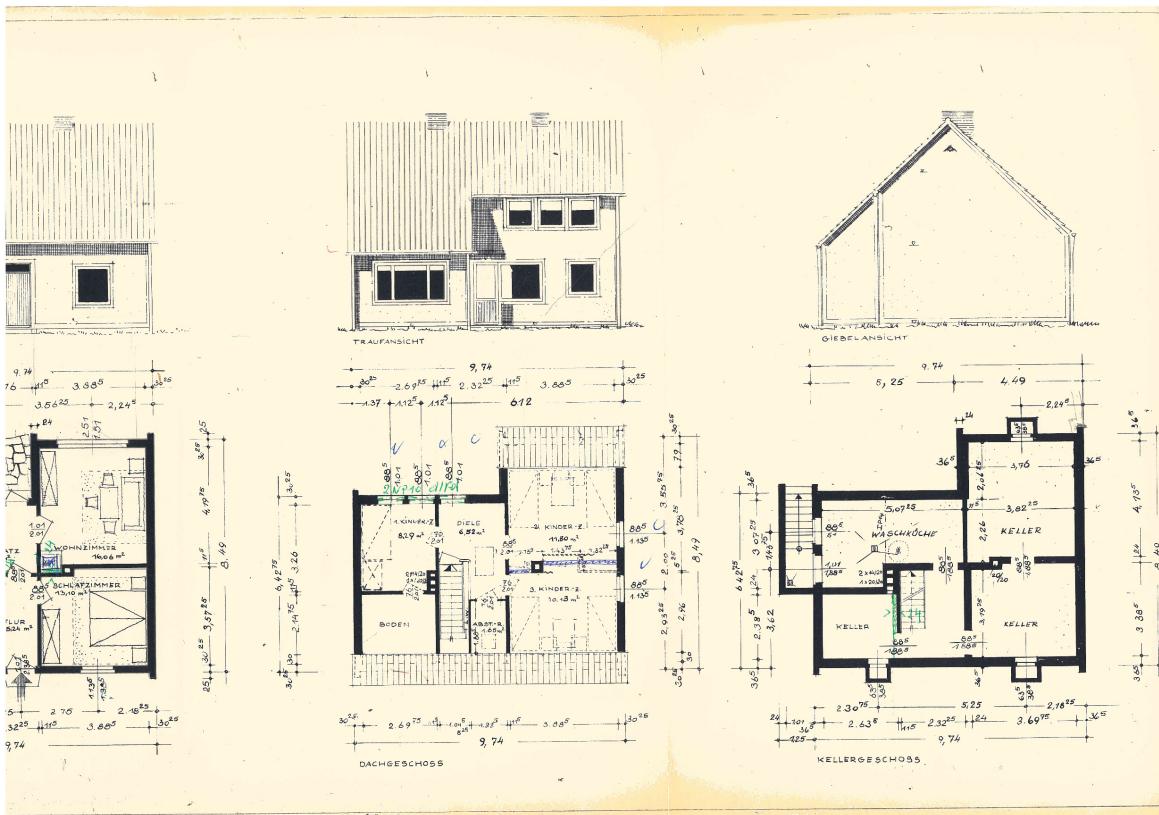
# Exposé - Grundrisse



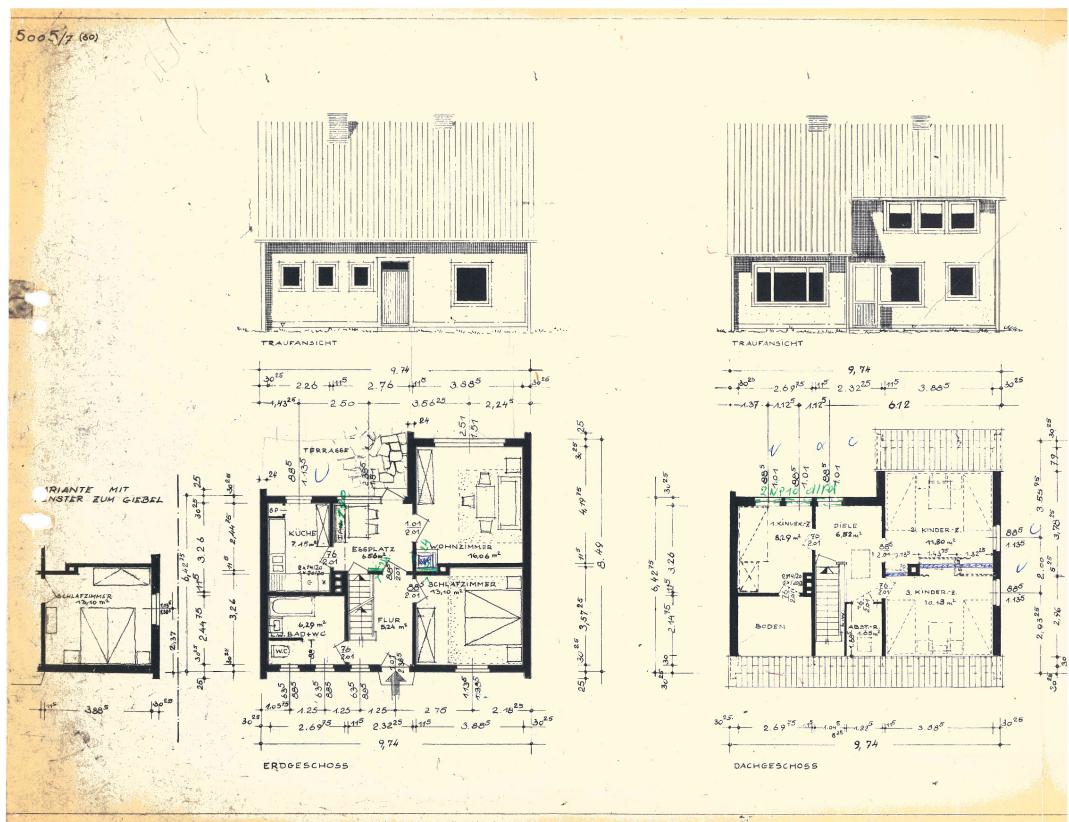
# Exposé - Grundrisse



# Exposé - Grundrisse

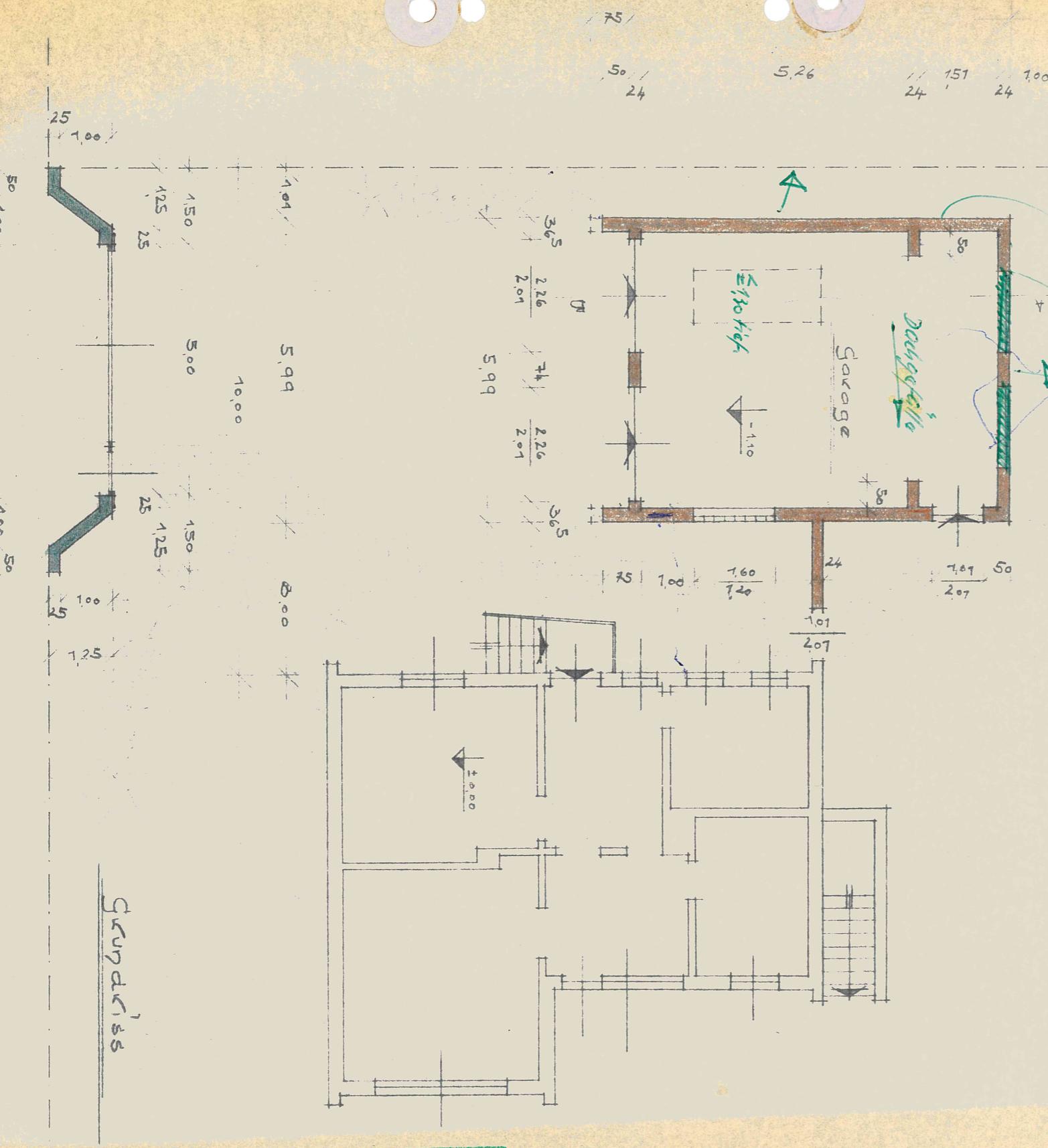


# Exposé - Grundrisse



# Exposé - Anhänge

1. Grundriss Doppelgarage + Grube
2. Wohnflächenberechnung
3. Umbauter Raum inkl. Anbau
4. Energiebedarf + Ø Erdgasverbr.



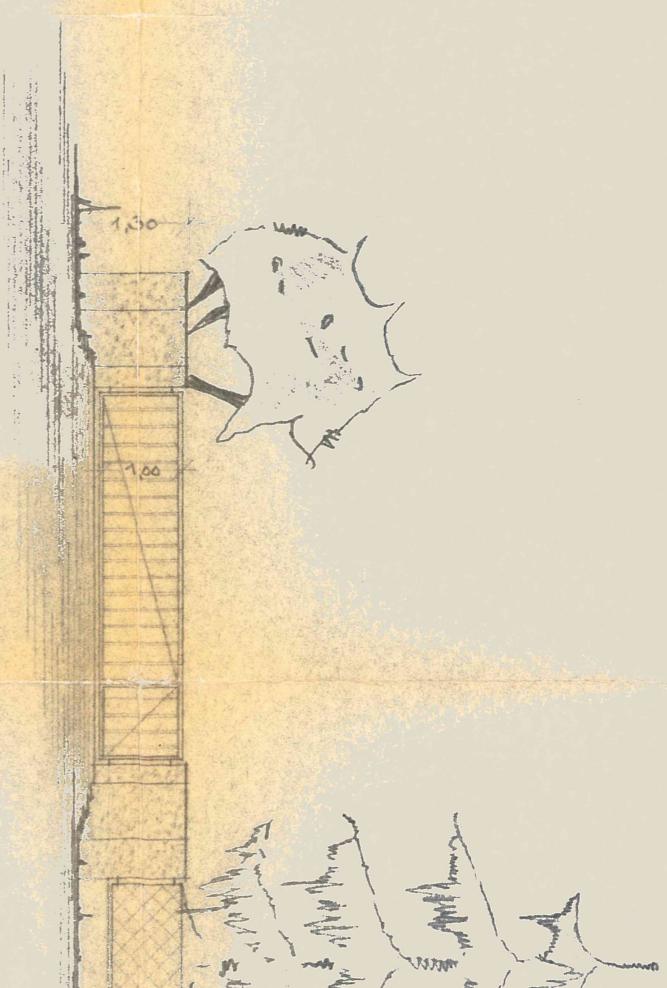
Anfangszeit

Schmitt A-B

A hand-drawn technical cross-section diagram of a wall structure, likely a brick wall with a window frame. The drawing includes the following dimensions:

- Width of the wall section: 30
- Thickness of the wall section: 30
- Height of the wall section: 200
- Width of the window frame: 80
- Height of the window frame: 120
- Width of the brick courses: 10
- Thickness of the brick courses: 5

The diagram shows a vertical wall with a horizontal window opening. The window opening has a height of 120 and a width of 80. The wall itself has a total height of 200 and a total width of 30. The brick courses are represented by green wavy lines, and the mortar joints are shown as thin lines between them. The overall sketch is done in black ink on a light-colored background.



**BAUAUFSICHTSLEI**  
MIT BEZUG AUF DIE BEME  
ANLAGE ZUM BAUSCHEIN NR.  
13. Jan. 1966  
CELLE, den  
DER OBERKREISDIRE  
BAUNGENIEUR

<b>Wohnflächenberechnung</b>			
	<b>Fläche</b>	<b>Wohn-Fläche</b>	<b>Kommentar</b>
Keller-Anbau	36,84	36,84	Partykeller
Bad Keller			
Vorratsraum			
Werkstatt			
<b>Erdgeschoss</b>			
Wohnzimmer-Anbau	38,15	38,15	
Wohnzimmer alt	16,06	16,06	Kaminzimmer
Schlafzimmer	13,10	13,10	
Küche	7,15	7,15	
Essplatz	6,56	0,00	jetzt Flur
Treppenflur	5,24		
Bad	6,29		
Terrasse	20,00	5,00	
<b>Dachgeschoss</b>			
Schlafzimmer-Anbau	27,40	27,40	
Balkon / Freisitz	1,44	1,44	25%
Kinderzimmer 1 (Oma)	8,29	8,29	
Kinderzimmer 2 (Andreas)	11,80	11,80	
Kinderzimmer 3 (Beate)	10,13	10,13	
Diele	6,52		
Bad oben			
Abstellraum	1,65		
<b>Summe</b>	<b>196,62</b>	<b>170,36</b>	
Garage	38,6251		

Berechnung des umbauten Raumes nach DIN 277/1950  
und der Wohnfläche nach DIN 283/1951 (II.EVO/1957)

III. Ausbaustufe:

A) Erbauete Fläche:  $9,74 \times 6,43 = 62,63 \text{ m}^2$   
Vorbau:  $4,49 \times 2,06 = 9,25 \text{ "}$   $= 71,88 \text{ m}^2$

B) Umbauter Raum:

Keller + Erdg.:  $71,88 \times (2,25 + 2,625) = 350,42 \text{ m}^3$

Dach:  $(6,43 \times 0,70 + \frac{6,43+4,80}{2} \times 1,45 + \frac{4,80 \times 2,275}{2}) \times 9,74 \times 1/3 = 58,76 \text{ "}$

Dachg.ausg.:  $(6,43 \times 0,70 + \frac{6,43+4,80}{2} \times 1,45 + \frac{4,80+3,75}{2} \times 0,475) \times 6,74 \times 2/3 = 65,92 \text{ "}$   
 $+ (3,68 \times 2,15 + \frac{3,68+3,35}{2} \times 0,475) \times 3,00 \times 2/3 = 19,16 \text{ "}$

Vorbau-Abschleppg.:  $(2,06 \times 0,25 + \frac{2,06 \times 1,90}{2}) \times 4,49 \times 1/3 = 3,70 \text{ "}$

Vorbau Dachg.ausg.:  $(1,085 \times 1,20 + \frac{1,085 \times 0,95}{2}) \times 4,49 \times 2/3 = 5,45 \text{ "}$   $= 503,41 \text{ m}^3$

Besonders zu berechnende Bauteile: Terrasse, Haus-, Kellereingang und Kellerlichtsch

c) Wohnfläche:Erdgeschoß:

Wohnzimmer :  $3,885 \times 4,00 + 0,76 \times 0,31 = 16,56 \text{ m}^2 - 3\% = 0,50 \text{ m}^2 = 16,06 \text{ m}^2$

Schlafzimmer:  $3,885 \times 3,01 - 1,19 \times 0,31 = 13,50 \text{ "} - 3\% = 0,40 \text{ "} = 13,10 \text{ "}$

Essplatz :  $2,76 \times 2,45 = 6,76 \text{ "} - 3\% = 0,20 \text{ "} = 6,56 \text{ "}$

Küche :  $2,26 \times 3,26 = 7,37 \text{ "} - 3\% = 0,22 \text{ "} = 7,15 \text{ "}$

Bad + W.C. :  $2,70 \times 2,45 - 1,20 \times 0,115 = 6,48 \text{ "} - 3\% = 0,19 \text{ "} = 6,29 \text{ "}$

Treppenflur :  $2,32 \times 3,26 - 0,90 \times 2,40 = 5,40 \text{ "} - 3\% = 0,16 \text{ "} = 5,24 \text{ "}$   
 $56,07 \text{ m}^2 - 1,67 \text{ m}^2 = 54,40 \text{ m}^2$

Dachgeschoß:

Kinderzimmer:  $3,885 \times (3,22 - 1,00/2) + 1,32 \times 0,56 - 1,135 \times 0,19 = 11,09 \text{ m}^2 - 3\% = 0,33 \text{ m}^2 = 10,76 \text{ m}^2$

Kinderzimmer:  $3,885 \times (2,96 - 1,00/2) + 1,32 \times 0,56 + 0,76 \times 0,19 = 10,44 \text{ "} - 3\% = 0,31 \text{ "} = 10,13 \text{ "}$

Kinderzimmer:  $2,70 \times 3,26 - 0,31 \times 0,81 = 8,55 \text{ "} - 3\% = 0,26 \text{ "} = 8,29 \text{ "}$

Abstellraum :  $1,225 \times (1,885 - 1,00/2) = 1,70 \text{ "} - 3\% = 0,05 \text{ "} = 1,65 \text{ "}$

Diele :  $2,32 \times 3,585 - 1,10 \times 1,45 = 6,72 \text{ "} - 3\% = 0,20 \text{ "} = 6,52 \text{ "}$   
 $38,50 \text{ m}^2 - 1,15 \text{ m}^2 = 37,35 \text{ m}^2$

Erdgeschoß :  $56,07 \text{ "} - 1,67 \text{ "} = 54,40 \text{ "}$

$94,57 \text{ m}^2 - 2,82 \text{ m}^2 = 91,75 \text{ m}^2$

Hannover, den 8. Februar 1963.

IVa Stn

NIEDERSÄCHSISCHE HEIMSTÄTTE

G.M.B.H.

Planungsabteilung

*Münker* *H. J. Münker*

## Energiebedarf

Treibhausgasemissionen 67,44 kg CO<sub>2</sub>- Äquivalent / (m<sup>2</sup>·a)

Endenergiebedarf  
253,5 kWh/(m<sup>2</sup>·a)



Primärenergiebedarf  
279,3 kWh/(m<sup>2</sup>·a)

### Anforderung gemäß GEG<sup>2</sup>

#### Primärenergiebedarf

Ist-Wert 279,31 kWh/(m<sup>2</sup>·a) Anforderungswert 105,14 kWh/(m<sup>2</sup>·a)

#### Für Energiebedarfsberechnungen verwendetes Verfahren

Verfahren nach DIN V 18599

Regelung nach § 31 GEG („Modellgebäudeverfahren“)

Vereinfachungen nach § 50 Absatz 4 GEG

#### Energetische Qualität der Gebäudehülle H<sub>T</sub>

Ist-Wert 0,95 W/(m<sup>2</sup>·K) Anforderungswert 0,40 W/(m<sup>2</sup>·K)

Sommerlicher Wärmeschutz (bei Neubau)  eingehalten

## Energiebedarf dieses Gebäudes

253,47 kWh/(m<sup>2</sup>·a)

### SVO Abrechnungen Erdgas

20.579 kWh	2024
19.363 kWh	2023
20.850 kWh	2022
25.754 kWh	2021
22.665 kWh	2020
	Mittelwert
	21.842 kWh