

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 m²	Zustand	gepflegt
Etagen	2	Badezimmer	3
Zimmer	7,00	Garagen	2
Wohnfläche	175,00 m²	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 m² 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 Parkettboden. 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 m² 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/(m²*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 Altbaus 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 m², Hochparterre, demnach Keller mit Fenstern
- letzte Renovierungen: Garagendach 2023, Bad im EG 2020
- Grundstück: 1.008 m² 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 m² 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/(m²a)
Energieeffizienzklasse	H

Exposé - Galerie



Ansicht von der Hofeinfahrt

Exposé - Galerie



Giebel in Richtung Sackgasse



Doppelgarage links vom Haus

Exposé - Galerie



EG Wohnzimmer-Anbau 38 m²



Wohnzimmer: Sicht vom Fenster

Exposé - Galerie



Wohnzimmer: Sicht von der Tür



Wohnzimmer: Terrassentür

Exposé - Galerie



EG Überdachte Terrasse



EG Gartenblick von Terrasse

Exposé - Galerie



EG Kaminzimmer 16 m²



EG Kaminzimmer

Exposé - Galerie



EG Vorraum u. a. zur Küche

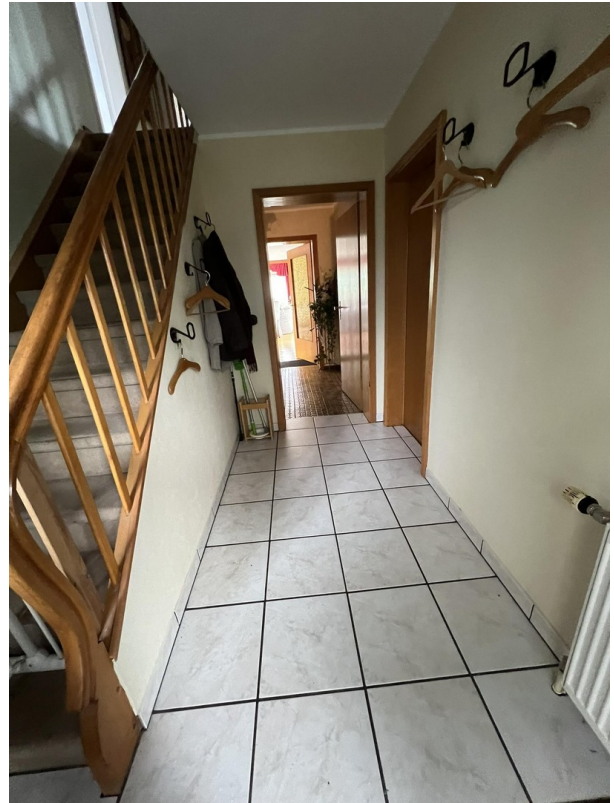


EG Küche 7,2 m² mit Vorraum

Exposé - Galerie



EG Haustür mit Flur 5,24 m²



EG Flur Sicht von Haustür



EG Schlafzimmer 13,1 m²

Exposé - Galerie



EG Bad (2021 renoviert)



EG Badezimmer 6,29 m²

Exposé - Galerie



DG Kinderzimmer 1 - 10,13 m²



DG Kinderzimmer 1

Exposé - Galerie



DG Kinderzimmer 2 - 11,80 m²



DG Kinderzimmer 2

Exposé - Galerie



DG Wohn-/Schlafzimmer 27,4 m²



DG Balkon zum Garten Schlafz.

Exposé - Galerie



DG Wohn-/Schlafzimmer



DG Wohn-/Schlafzimmer zur Tür



DG Kinderzimmer 3 - 8,29 m²

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 m²



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

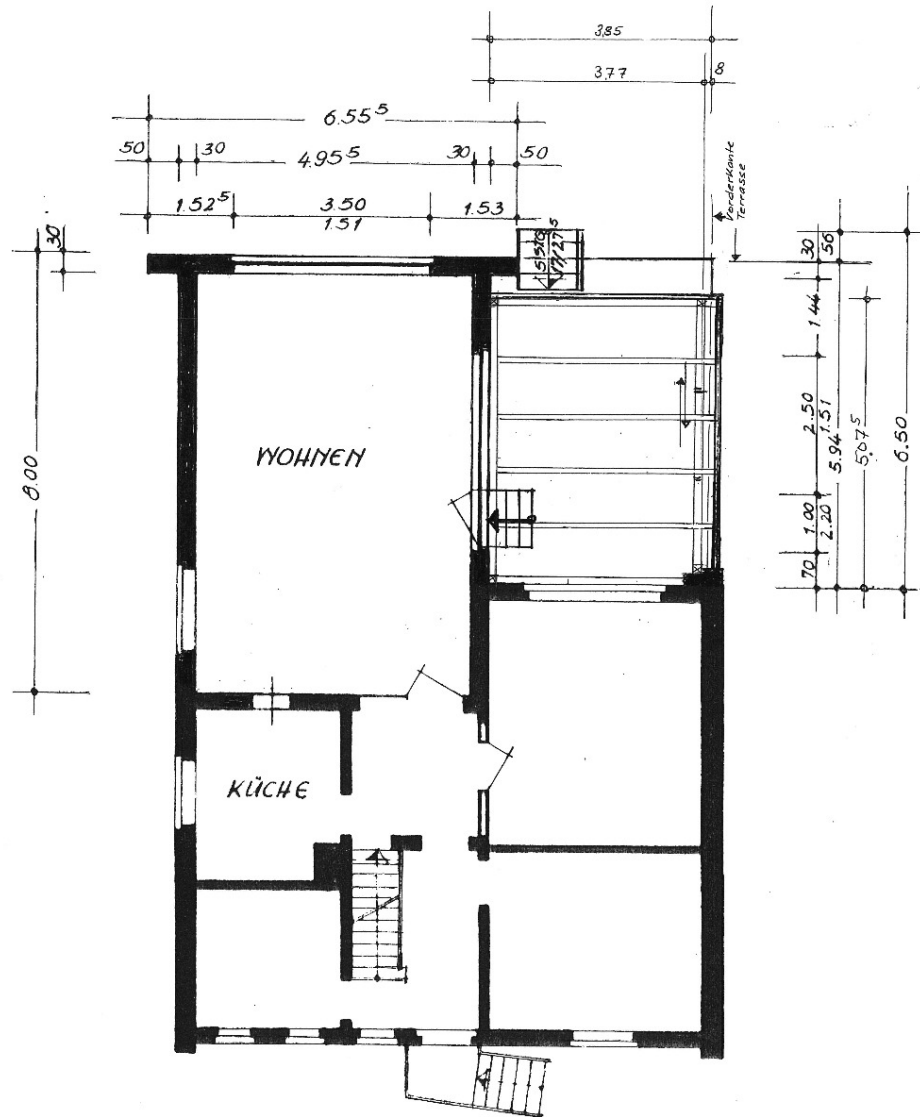


Weg von Garage in den Garten



Gartenansicht

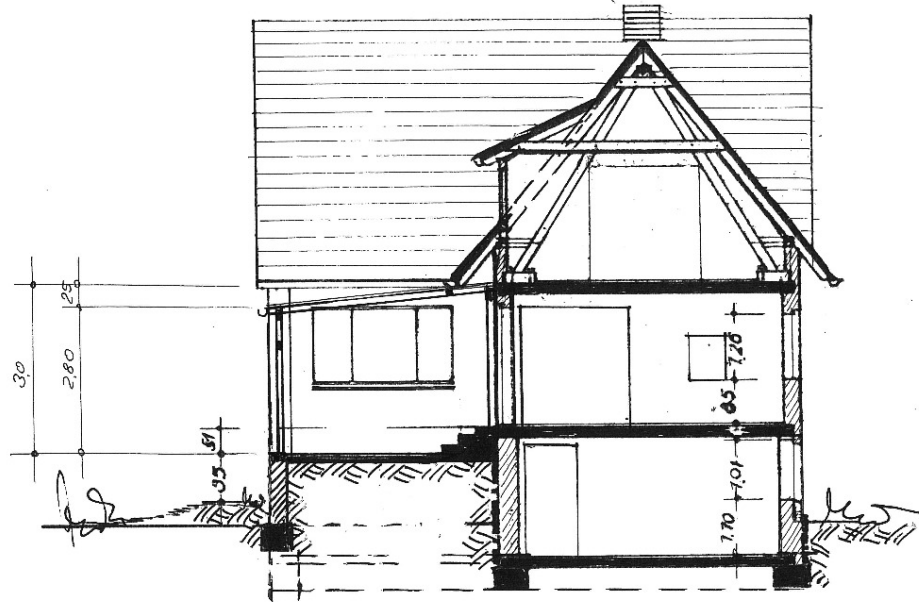
Exposé - Grundrisse



ERDGESCHOSS

M1:100 12.12.92

Exposé - Grundrisse

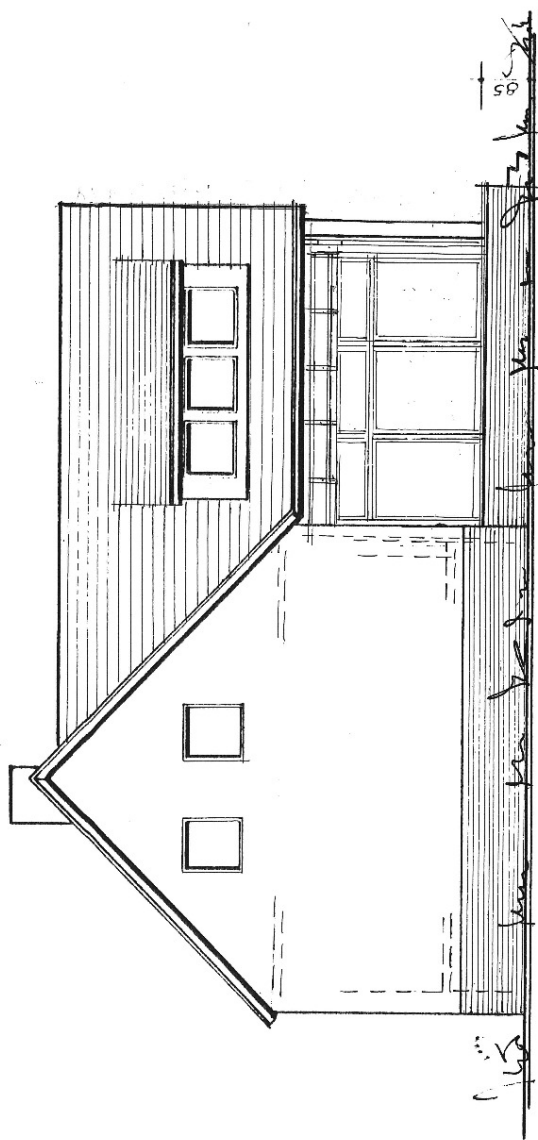


SCHNITT A-B

M 1:50

12.12.92

Exposé - Grundrisse



WEST - ANSICHT

M1:100

12.12.92

Exposé - Grundrisse



SÜD - ANSICHT

M1:100 12.12.92

Architectural floor plan of a house with dimensions and labels. The plan includes a living area (WOHNEN), a kitchen (KÜCHE), and a staircase. Dimensions are provided in meters (m) and centimeters (cm). The overall width is 6.00 m and the overall depth is 6.50 m. The plan shows a front terrace (Vorderrante Terrasse) and a rear terrace (hintere Randlepfte 44/122). The kitchen area is labeled KÜCHE and the living area is labeled WOHNEN. The staircase is located in the center of the plan. The plan also shows a double door (doppeltür) and a window (Fenster) with dimensions. The plan is oriented with a north arrow pointing towards the top right.

Dimensions (m):

- Overall width: 6.00
- Overall depth: 6.50
- Living area width: 4.955
- Living area depth: 3.50
- Kitchen width: 1.525
- Kitchen depth: 1.53
- Staircase width: 1.53
- Staircase depth: 1.53
- Front terrace width: 1.53
- Front terrace depth: 1.53
- Rear terrace width: 1.53
- Rear terrace depth: 1.53

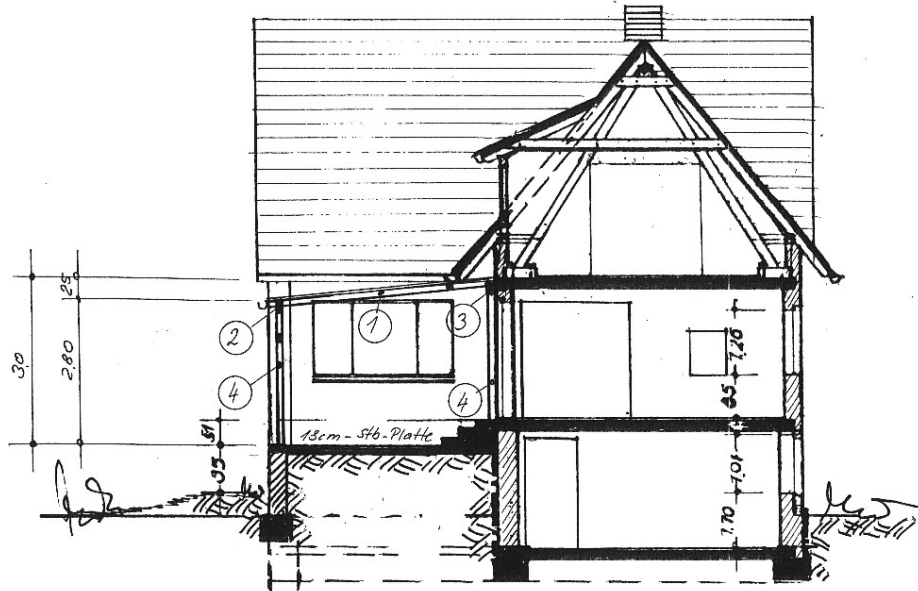
Labels:

- WOHNEN
- KÜCHE
- hintere Randlepfte 44/122
- Vorderrante Terrasse
- doppeltür
- Fenster
- Stütze 85/119
- Sparrm 85/116
- 1
- 2
- 3
- 4
- 5
- 6
- 7
- 8

POSITIONSPLAN

1 - M1:100 - 12.12.92

Exposé - Grundrisse

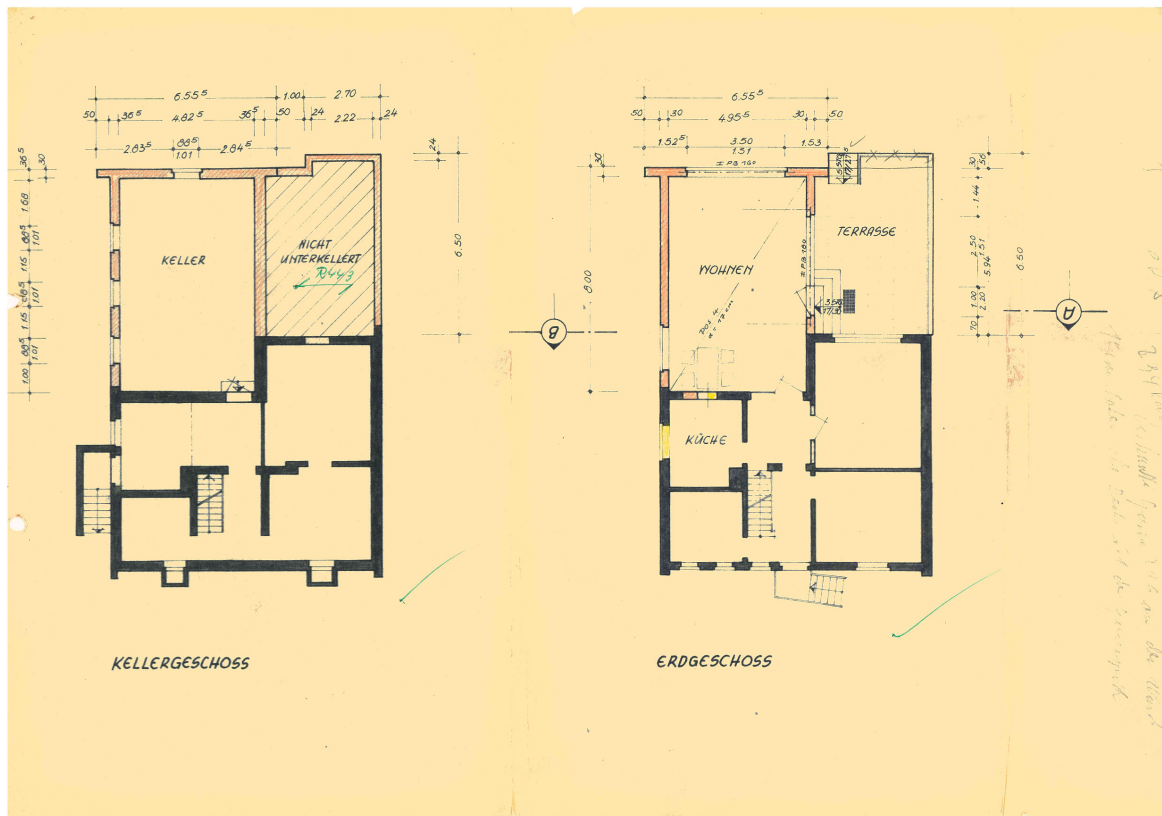


SCHNITT a-a

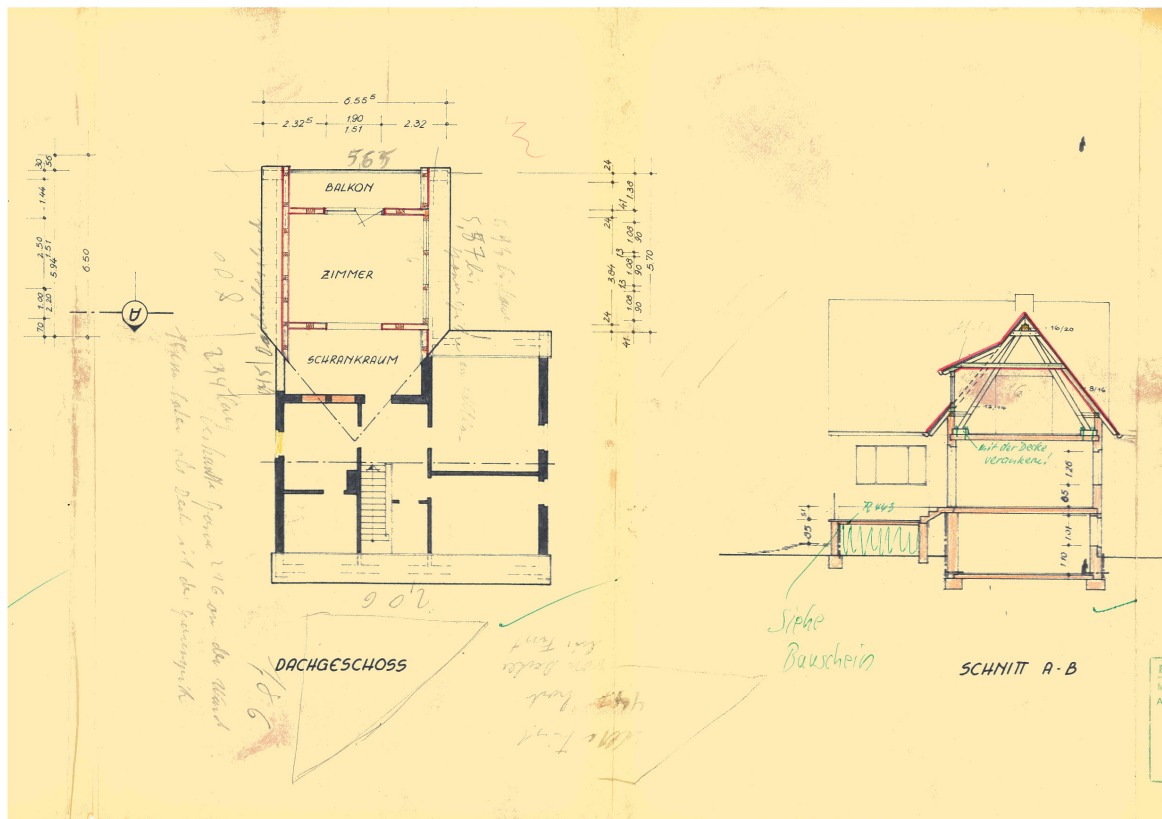
POSITIONSPLAN

2 — M 1:50 — 12.12.92

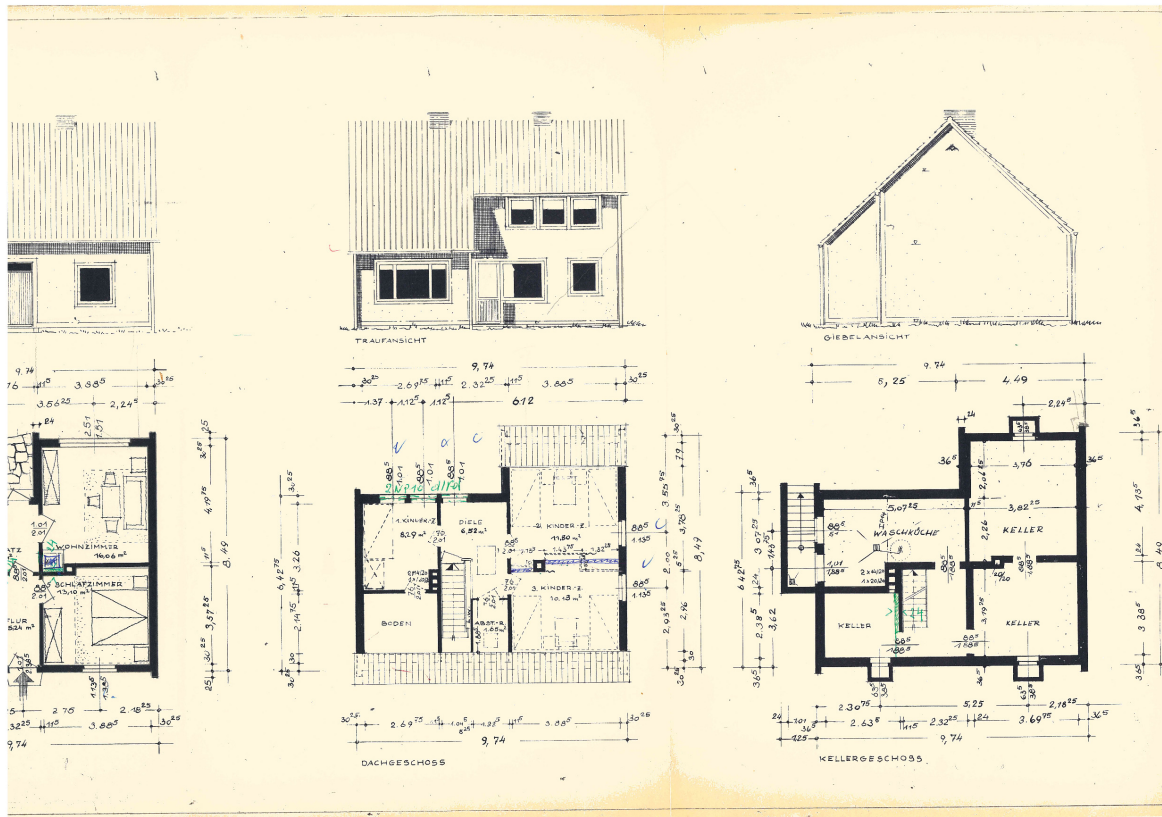
Exposé - Grundrisse



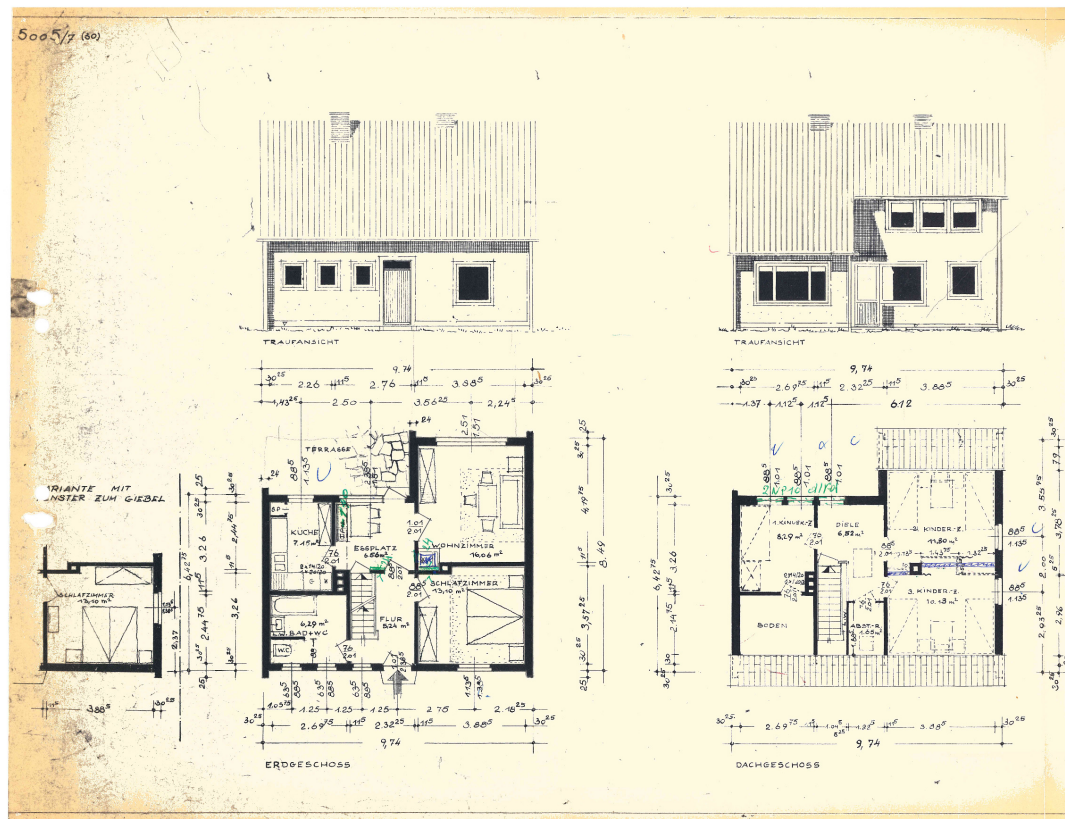
Exposé - Grundrisse



Exposé - Grundrisse

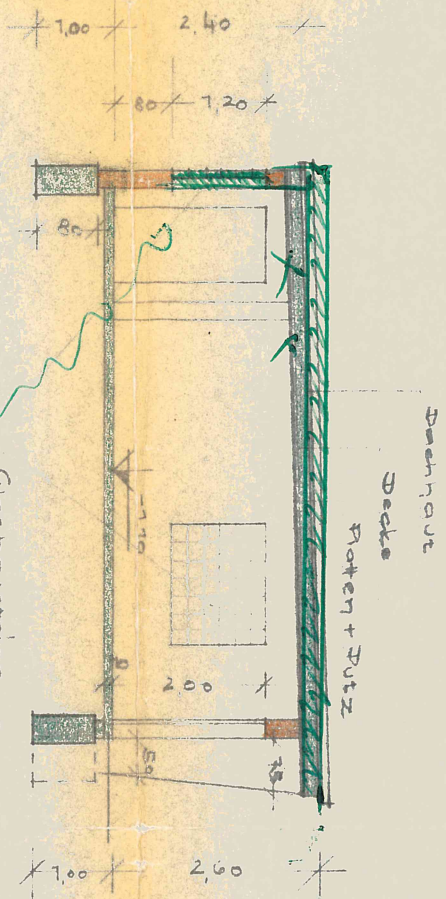


Exposé - Grundrisse

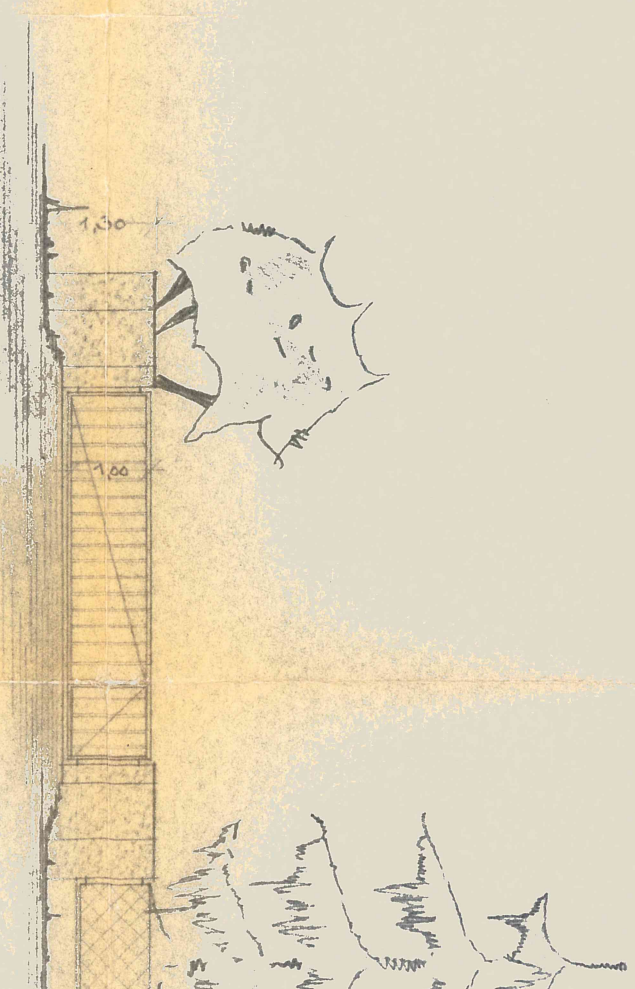


Exposé - Anhänge

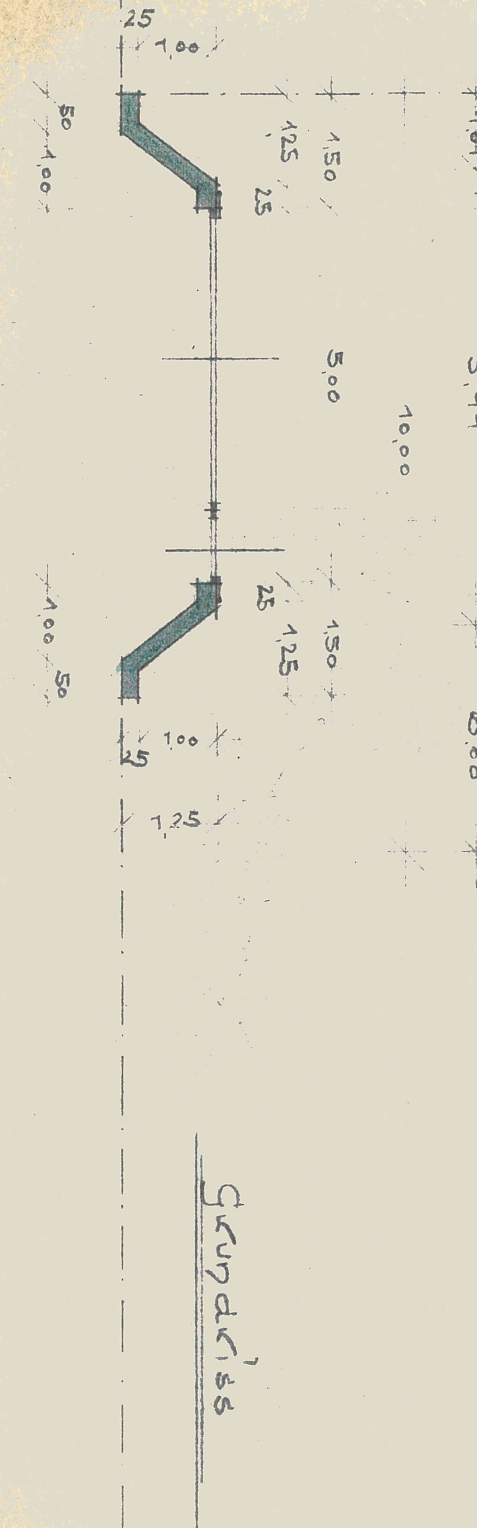
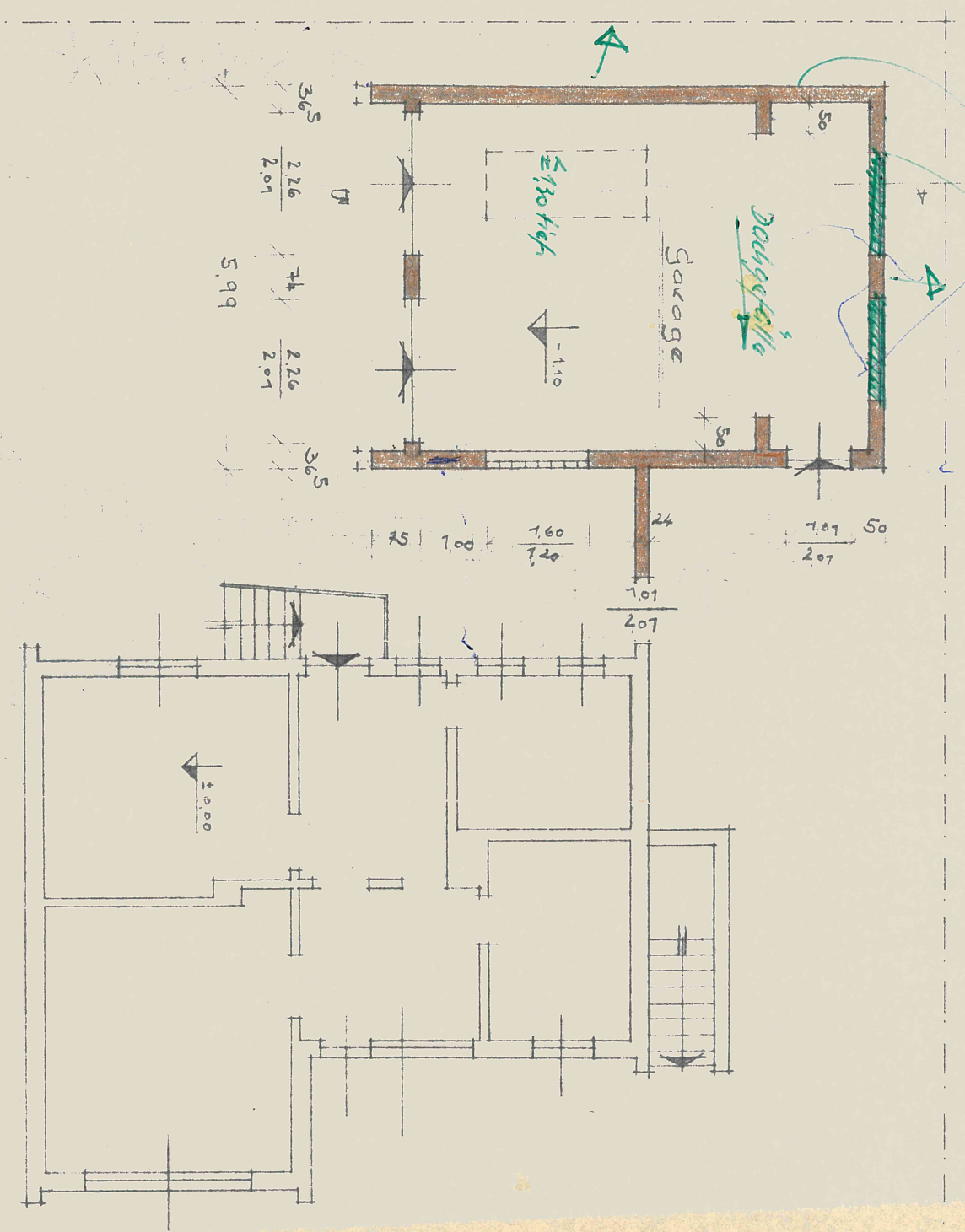
1. Grundriss Doppelgarage + Grube
2. Wohnflächenberechnung
3. Umbauter Raum inkl. Anbau
4. Energiebedarf + Ø Erdgasverbr.



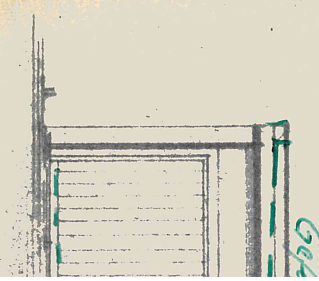
Schnitt A-B



Grenzbebauung.



BAUAUF SICHTLICH GEPRI
MIT BEZUG AUF DIE BEME
ANLAGE ZUM BAUSCHEIN N
13. Jan. 196
CELLE, den
DER OBERKREISDIRE
I. A.
BAUINGENIEUR



Wohnflächenberechnung			
	Fläche	Wohn-Fläche	Kommentar
Keller-Anbau	36,84	36,84	Partykeller
Bad Keller			
Vorratsraum			
Werkstatt			
Erdgeschoss			
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	
Dachgeschoss			
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		
Summe	196,62	170,36	
Garage	38,6251		

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

III. Ausbaustufe:

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

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

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

C) Wohnfläche:

Erdgeschoss:

Wohnzimmer : $3,885 \times 4,20 + 0,76 \times 0,31 = 16,56 \text{ m}^2 - 3\% = 0,50 \text{ m}^2 = 16,06 \text{ m}$
 Schlafzimmer: $3,885 \times 3,50 - 1,19 \times 0,31 = 13,50 \text{ "} - 3\% = 0,40 \text{ "} = 13,10 \text{ "}$
 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 : $2,32 \times 3,26 - 0,90 \times 2,40 = 5,40 \text{ "} - 3\% = 0,16 \text{ "} = 5,24 \text{ "}$
 $56,07 \text{ m}^2 - 1,67 \text{ m}^2 = 54,40 \text{ m}$
 =====

Dachgeschoss:

Kinderzimmer: $3,885 \times (3,22 - 1,00/2) + 1,32 \times 0,56 - 1,135 \times 0,19 = 11,09 \text{ m}^2 - 3\% = 0,33 \text{ m}^2 = 10,76 \text{ m}$
 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 : $2,32 \times 3,585 - 1,10 \times 1,45 = 6,72 \text{ "} - 3\% = 0,20 \text{ "} = 6,52 \text{ "}$
 $38,50 \text{ m}^2 - 1,15 \text{ m}^2 = 37,35 \text{ m}$
 Erdgeschoss : $56,07 \text{ "} - 1,67 \text{ "} = 54,40 \text{ "}$
 $94,57 \text{ m}^2 - 2,82 \text{ m}^2 = 91,75 \text{ m}$
 =====

Hannover, den 8. Februar 1963.
IVa Stn

NIEDERSÄCHSISCHE HEIMSTÄTTE
G.M.B.H.
Planungsabteilung

Handwritten signature: i. M. Müller

Energiebedarf

Treibhausgasemissionen 67,44 kg CO₂-Äquivalent / (m²·a)

Endenergiebedarf

253,5 kWh/(m²·a)



Primärenergiebedarf

279,3 kWh/(m²·a)

Anforderung gemäß GEG ²

Primärenergiebedarf

Ist-Wert 279,31 kWh/(m²·a) Anforderungswert 105,14 kWh/(m²·a)

Energetische Qualität der Gebäudehülle H_T⁺

Ist-Wert 0,95 W/(m²·K) Anforderungswert 0,40 W/(m²·K)

Sommerlicher Wärmeschutz (bei Neubau) ☐ eingehalten

Für Energiebedarfsberechnungen verwendetes Verfahren

☒ Verfahren nach DIN V 18599

☐ Regelung nach § 31 GEG („Modellgebäudeverfahren“)

☒ Vereinfachungen nach § 50 Absatz 4 GEG

Energiebedarf dieses Gebäudes [Pflichtangabe in Immobilienanzeigen]

253,47 kWh/(m²·a)

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