

Exposé

Erdgeschosswohnung in Nienhagen

**+ Reserviert+Neuwertige 2-Zimmer
Erdgeschosswohnung mit Einbauküche + Garten
provisionsfrei**



Objekt-Nr. **OM-412856**
Erdgeschosswohnung

Verkauf: **275.000 €**

29336 Nienhagen
Niedersachsen
Deutschland

Baujahr	2019	Übernahme	sofort
Etagen	3	Zustand	Neuwertig
Zimmer	2,00	Schlafzimmer	1
Wohnfläche	80,00 m ²	Badezimmer	1
Nutzfläche	6,00 m ²	Etage	Erdgeschoss
Energieträger	Luft- /Wasserwärme	Stellplätze	1
Hausgeld mtl.	258 €	Heizung	Fußbodenheizung

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Diese attraktive 2-Zimmer Wohnung mit ca. 80 m² Wohnfläche befindet sich im Erdgeschoss eines gepflegten Mehrfamilienhauses im Zentrum von Nienhagen . Die Wohnung zeichnet sich durch eine gehobene Innenausstattung und Barrierefreiheit aus, was sie besonders komfortabel macht. Ein eigener, umzäunter Gartenanteil (33 qm) und eine großzügige überdachte Terrasse mit elektrischer Markise laden zum Entspannen im Freien ein. Die Wohnung verfügt über eine neue hochwertige Einbauküche (aus 2025) mit einem offenen Wohn-Essbereich, die im Kaufpreis enthalten ist.

Ein Aufzug im Gebäude führt zum eigenen Abstellraum (von zusätzlichen 7 qm) im Dachgeschoss. Ein eigener Stellplatz (zugehörig zur Wohnung), befindet sich direkt vor dem Haus. Die Wohnung ist ideal für Paare oder Singles, die Wert auf Komfort und eine gute Lage legen.

Weitere Ausstattung:

- Bad mit bodengleicher Dusche + Glaswand und Badewanne. Neue Badmöbel (aus 2025).
- Fußbodenheizung
- elektrische Rolläden mit Smart Home.
- bodentiefe Fenster im Wohnraum
- neue elektrische Markise mit Fernbedienung.
- Heizungsart Wärmepumpe / Photovoltaik (Niedrigenergiehaus)
- Videosprechanlage
- Gerätehaus (Garten)

Die Wohnung ist in einem gepflegten und neuwertigen Zustand. Der kleine Garten wurde dieses Jahr neu angelegt und hat eine Außenpforte bekommen.

Die Wohnung ist frei.

Sie liegt im Ortszentrum und Geschäfte, Bäcker, Restaurants, Ärzte, Apotheke, Frisör, Bank, Bushaltestelle etc. sind zu Fuß zu erreichen.

Gegenüber ist ein kleiner Park zum Verweilen und ein Radweg führt u.a. nach Celle.

Von privat, ohne Provision.

Bitte keine Makleranfragen !

Ausstattung

Fußboden:

Fliesen, Vinyl / PVC

Weitere Ausstattung:

Terrasse, Garten, Keller, Aufzug, Vollbad, Duschbad, Einbauküche, Barrierefrei

Lage

Nienhagen ist eine aufstrebende Gemeinde, die eine gute Infrastruktur mit Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf sowie Ärzten und Apotheken bietet. Die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr ist gut, was schnelle Wege in die umliegenden Städte ermöglicht.

Die Entfernung nach Hannover beträgt 38 km und nach Celle 9 km. Beide Städte sind schnell über die B3 zu erreichen. Zahlreiche Grünflächen und Naherholungsgebiete in der Umgebung laden zu Freizeitaktivitäten im Freien ein und bieten eine hohe Lebensqualität.

Infrastruktur:

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

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	9,00 kWh/(m²a)
Energieeffizienzklasse	A+



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



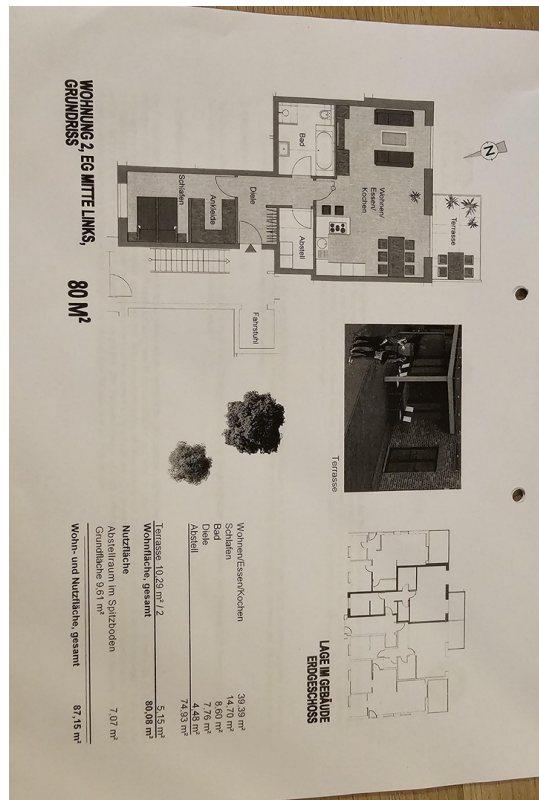
Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie

ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

gemäß den §§ 16 ff. der Energieeinsparverordnung (EnEV) vom 18.11.2013

Berechneter Energiebedarf des Gebäudes

Endenergiebedarf **9 kWh/(m²·a)**

Primärenergiebedarf **15 kWh/(m²·a)**

CO₂-Emissionen **5 kg/(m²·a)**

Registrierungsnummer ¹ NI-2021-003780661
(oder: *Registrierungsnummer wurde beantragt am ...*)

2

Endenergiebedarf dieses Gebäudes

9 kWh/(m²·a)

Primärenergiebedarf dieses Gebäudes

15 kWh/(m²·a)

A+	A	B	C	D	E	F	G
0	25	50	75	100	125	150	175
200	225	>250					

Anforderungen gemäß EnEV ⁴

Primärenergiebedarf	15 kWh/(m²·a)	Anforderungswert	39 kWh/(m²·a)
Energetische Qualität der Gebäudehülle (η _h)	0,25 W/(m²·K)	Anforderungswert	0,38 W/(m²·K)
Sommerlicher Wärmeschutz (bei Neubau)			<input checked="" type="checkbox"/> eingehalten

Für Energiebedarfsberechnungen verwendetes Verfahren

<input checked="" type="checkbox"/> Verfahren nach DIN V 4108-6 und DIN V 4701-10	<input type="checkbox"/> Verfahren nach DIN V 18599
<input type="checkbox"/> Regelung nach § 3 Absatz 5 EnEV	<input type="checkbox"/> Vereinfachungen nach § 9 Absatz 2 EnEV

Endenergiebedarf dieses Gebäudes
(Pflichtangabe in Immobilienanzeigen)

9 kWh/(m²·a)

Angaben zum EEWärmeG ⁵

Nutzung erneuerbarer Energien zur Deckung des Wärme- und Kältebedarfs auf Grund des Erneuerbare-Energien-Wärmegesetzes (EEWärmeG)

Art: _____ Deckungsanteil: _____ %

Ersatzmaßnahmen ⁶

Die Anforderungen des EEWärmeG werden durch die Ersatzmaßnahmen nach § 7 Absatz 1 Nummer 2 EEWärmeG erfüllt.

Die in Verbindung mit § 8 EEWärmeG zum verschärfen Anforderungswerte der EnEV sind eingehalten.

Versärfeter Anforderungswert Primärenergiebedarf: **33 kWh/(m²·a)**

Versärfeter Anforderungswert für die energetische Qualität der Gebäudehülle (η_h): **0,3 W/(m²·K)**

Vergleichswerte Endenergie

A+	A	B	C	D	E	F	G
0	25	50	75	100	125	150	175
200	225	>250					

Erdwärmepumpe, MFH, Erdgas, EFW, Solarthermie, Photovoltaik, Biomasse, Wasserkraft, Windenergie, Nutzung erneuerbarer Energien, Nutzung erneuerbarer Energien, Nutzung erneuerbarer Energien

Erläuterungen zum Berechnungsverfahren

Die Energieeinsparverordnung lässt für die Berechnung des Energiebedarfs unterschiedliche Verfahren zu, die im Einzelfall zu unterschiedlichen Ergebnissen führen können. Insbesondere wegen standardisierter Randbedingungen erlauben die angegebenen Werte keine Rückschlüsse auf den tatsächlichen Energieverbrauch. Die ausgewiesenen Bedarfswerte der Skala sind spezifische Werte nach der EnEV im Quadratmeter Gebäudenfläche (A_h), die im Allgemeinen größer ist als die Wohnfläche des Gebäudes.

¹ siehe Fußnote 1 auf Seite 1 des Energieausweises
² siehe Fußnote 2 auf Seite 1 des Energieausweises
³ notwendig nur bei Neubau

⁴ nur bei Neubau sowie bei Modernisierung im Fall des § 10 Absatz 1 Satz 2 EnEV
⁵ EEWärmeG: Erneuerbare-Energien-Wärmegesetz
⁶ EFW: Erdwärmepumpe, MFH: Mehrfamilienhaus

<https://www.ohne-makler.net/immobilie/412856/>

Seite 11/12

Exposé - Grundrisse

