

Exposé

Einfamilienhaus in Nienburg (Weser)

Architektenhaus mit Wärmepumpe in Erichshagen



Beispielbild Esszimmer - KI generiert

Objekt-Nr. **OM-437932**

Einfamilienhaus

Verkauf: **349.000 €**

31582 Nienburg (Weser)
Niedersachsen
Deutschland

Baujahr	1979	Übernahme	sofort
Grundstücksfläche	695,00 m ²	Zustand	gepflegt
Etagen	3	Schlafzimmer	4
Zimmer	7,00	Badezimmer	2
Wohnfläche	160,00 m ²	Garagen	1
Nutzfläche	60,00 m ²	Heizung	Fußbodenheizung
Energieträger	Erdwärme		

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Dieses außergewöhnliche Architektenhaus aus dem Jahr 1979 begeistert durch seine besondere Bauweise, seine durchdachte Raumaufteilung und eine Architektur, die auch heute noch beeindruckt.

Mit ca. 220 m² Wohn- und Nutzfläche, verteilt auf insgesamt 7 Zimmer, bietet das freistehende Einfamilienhaus in Nienburg (Weser), OT Erichshagen, ein großzügiges Wohnambiente mit viel Licht, Weite und individuellem Gestaltungsspielraum.

Bereits beim Betreten wird deutlich: Dieses Haus ist kein Standardobjekt – es wurde mit viel Liebe zum Detail geplant und entwickelt. Die offene Gestaltung, große Fensterflächen und der fließende Übergang zwischen Innen- und Außenbereich verleihen dem Haus eine besondere Wohnatmosphäre. Der zentrale Kamin schafft behagliche Wärme an kühlen Tagen und wird schnell zum gemütlichen Mittelpunkt des Familienlebens.

Technisch war das Haus seiner Zeit weit voraus. Schon beim Bau wurde auf nachhaltige Heiztechnik gesetzt: Eine moderne Wärmepumpenlösung auf Basis von Grundwasser- / Erdwärmennutzung bildet seit jeher das Herzstück des Heizsystems. Dadurch profitieren Sie von einem energieeffizienten Betrieb und langfristig niedrigen Heizkosten – ein starkes Argument, das heute mehr denn je überzeugt.

Der massiv errichtete Keller in Form einer gegossenen Betonwanne bietet nicht nur hohen baulichen Schutz, sondern eröffnet durch seine Größe und Ausstattung mit Fußbodenheizung wertvolle zusätzliche Nutzungsmöglichkeiten. Ob Hobbyraum, Fitnessstudio, Sauna oder Homeoffice – hier entstehen flexibel nutzbare Räume, die echten Mehrwert schaffen.

Das gesamte Grundstück umfasst ca. 695 m² und bildet mit seiner liebevollen Gartengestaltung, der überdachten Terrasse und dem einladenden Balkon ein idyllisches Gesamtbild. Ein besonderes Highlight ist das installierte Balkonkraftwerk, das zur Reduzierung der Stromkosten beiträgt und den nachhaltigen Anspruch der Immobilie konsequent ergänzt.

Dieses Haus bietet Substanz, Charakter und Zukunftsfähigkeit – ideal für Käufer, die Wert auf Individualität, Komfort und solides Handwerk legen.

Ausstattung

Dieses Architektenhaus überzeugt nicht nur durch seine besondere Bauweise, sondern auch durch eine Ausstattung, die zeitgemäßen Komfort mit hochwertigen Details verbindet.

Innenbereich:

7 großzügige Zimmer, flexibel nutzbar für Familie, Gäste oder Homeoffice

Kamin für gemütliche Stunden

energieeffiziente Wärmepumpe (Erdwärme) für nachhaltiges Heizen

hochwertiger Keller als massive Betonwanne – ideal für vielfältige Nutzungen

Fußbodenheizung auch im Keller

klassische, gepflegte Ausstattung mit Spielraum für individuelle Modernisierung

Außenbereich:

liebevoll angelegter, großer Garten

gepflegte Grünflächen und attraktive Gartengestaltung

Teich mit langem Bachlauf und Fischbesatz – ein idyllisches Natur-Highlight

Gewächshaus für Gartenfreunde

überdachte Terrasse mit Blick ins Grüne

Balkon inklusive installiertem Balkonkraftwerk zur Stromkostenreduktion

Garage vorhanden

Weitere Vorteile:

Bezugsfrei

gepflegter Gesamtzustand

ideal für Käufer, die Wert auf Substanz, Individualität und nachhaltige Haustechnik legen

Dieses Haus bietet viel Potenzial – ob als stilvolles Familiendomizil, als Rückzugsort mit großzügigem Platzangebot oder als Zuhause für Menschen, die das Besondere suchen.

Fußboden:

Teppichboden, Fliesen

Weitere Ausstattung:

Balkon, Terrasse, Garten, Keller, Vollbad, Duschbad, Einbauküche, Gäste-WC, Kamin

Lage

Das Einfamilienhaus befindet sich in einer ruhigen, angenehm gewachsenen Wohnlage von Nienburg (Weser) – einer Stadt, die kurze Wege und naturnahes Leben vereint. Die Umgebung ist geprägt von gepflegten Einfamilienhäusern, grünen Gärten und einer familienfreundlichen Atmosphäre - ganz ohne dichtbefahrene Straßen.

Nienburg bietet eine hervorragende Infrastruktur: Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, Kindergärten, Ärzte, Sportvereine und vielfältige Freizeitangebote sind in wenigen Minuten erreichbar. Die historische Innenstadt mit ihren charmanten Geschäften, Cafés und dem beliebten Wochenmarkt rundet das attraktive Stadtbild ab.

Durch die gute Anbindung sind auch Pendler bequem unterwegs. Der Bahnhof Nienburg bietet regelmäßige Verbindungen Richtung Hannover und Bremen; die Bundesstraßen B6 und B215 sind schnell erreichbar und ermöglichen zudem eine schnelle Anfahrt mit dem Auto.

Trotz der guten Verkehrsanbindung bleibt die Wohnlage angenehm ruhig – ideal für alle, die Entspannung und Wohnkomfort schätzen.

Auch Naturliebhaber kommen hier auf ihre Kosten: Die Weser, zahlreiche Grünflächen, Spielplätze, eine Bikepark und umliegende Felder laden zu Spaziergängen, Hunderunden, Fahrradtouren und Familienausflügen ein. Das Wohnumfeld bietet somit die perfekte Mischung aus städtischer Nähe und erholsamer Ruhe.

Infrastruktur:

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

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	80,39 kWh/(m ² a)
Energieeffizienzklasse	C



Exposé - Galerie



Treppenhaus

Exposé - Galerie



Küche



Esszimmer

Exposé - Galerie



Kaminecke mit Sitzbereich



Wohnzimmer mit Gartenblick

Exposé - Galerie



Arbeits-/Spielbereich



Straßenansicht

Exposé - Galerie



Küche



Küche

Exposé - Galerie



Sitzbereich Kaminecke



Gartenansicht

Exposé - Galerie



Heizung