

Exposé

Villa in Nienburg

Luxuriöse 7-Zimmer Villa mit Pool und Sauna in der Alpheide



Objekt-Nr. OM-443497

Villa

Verkauf: **695.000 €**

Ansprechpartner:
Eduard Hange

31582 Nienburg
Niedersachsen
Deutschland

Baujahr	2004	Übernahmedatum	01.08.2026
Grundstücksfläche	866,00 m ²	Zustand	gepflegt
Etagen	3	Schlafzimmer	4
Zimmer	7,00	Badezimmer	2
Wohnfläche	186,00 m ²	Garagen	1
Nutzfläche	80,00 m ²	Carports	1
Energieträger	Gas	Stellplätze	2
Übernahme	ab Datum	Heizung	Fußbodenheizung

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Diese 2004 erbaute Stadtvilla in ruhiger Sackgassenlage bietet luxuriösen Wohnkomfort auf zwei Ebenen plus ausgebautem Spitzboden (Zusatzfläche für Hobby/Gäste; nicht in der Wohnflächenberechnung einbezogen).

- Erdgeschoss: Lichtdurchfluteter Flur, großzügiges Wohnzimmer mit Terrassenzugang und Garten, moderne Küche mit Kochinsel sowie eine separate Arbeitsküche im HWR. Gäste-Bad vorhanden.
- Obergeschoss: Drei helle Schlafräume, ein Büro für Home-Office oder Gästezimmer und ein großes Bad mit Eckbadewanne, Dusche und Doppelwaschbecken.
- Ausgebauter und beheizter Spitzboden mit weiteren zwei Räumen, der als Nutzfläche oder auch für andere Zwecke genutzt werden kann.
- Technik & Effizienz: Gastherme mit Solarthermie zur Warmwasserbereitung. Eigene Photovoltaikanlage (2020) mit Batteriespeicher zur Eigenstromnutzung oder Einspeisung. Fußbodenheizung im Erdgeschoss und Obergeschoss für eine perfekte Wärmeverteilung und Energieeffizienz. Internet bis 250 MBit/s.
- Außenbereich: Uneinschbarer Garten mit altem Baumbestand (zwei Apfel- und zwei Mirabellenbäume). Massive Terrassenüberdachung (elektr. Sonnen-/Windschutz), Außensauna mit Dusche und beheiztem Pool. Hinterer Gartenbereich wird durch ein abschließbares Tor vor Fremden geschützt. Garage und Carport vorhanden und zusätzliche Stellflächen davor.

Ausstattung

Fußboden:

Fliesen, Vinyl / PVC

Weitere Ausstattung:

Terrasse, Garten, Vollbad, Duschbad, Sauna, Pool / Schwimmbad, Einbauküche, Gäste-WC

Lage

Die Villa befindet sich in einer ruhigen Sackgassenstraße im beliebten und gehobenen Gebiet des Stadtteils Alpheide. Hier können Kinder noch gefahrlos auf der Straße spielen. Die Gegend ist eine Symbiose aus der Nähe zur Innenstadt und einem ruhigen Rückzugsort. Angrenzend an das Grundstück befindet sich noch eine ca. 100 qm große nicht genutzte städtische Fläche, die nur über das Grundstück betreten werden kann und faktisch die Grundstücksfläche erweitert.

- Infrastruktur: Grundschule und Kindergarten sind in ca. 5 Gehminuten erreichbar. Alle weiterführenden Schulen, die historische Altstadt sowie der Bahnhof liegen ca. 10–15 Radminuten entfernt. Das Krankenhaus und viele (Fach-)Ärzte sowie Einkaufsmöglichkeiten befinden sich ebenfalls nur wenige Auto- oder Radminuten entfernt. Optimale Anbindung an die B6 Richtung Hannover/Bremen.
- Natur & Freizeit: Das Waldgebiet "Krähe" mit ihren vielen Rad- und Wanderwegen liegt quasi vor der Haustür.

Infrastruktur:

Apotheke, Lebensmittel-Discount, Allgemeinmediziner, Kindergarten, Grundschule, Hauptschule, Realschule, Gymnasium, Gesamtschule, Öffentliche Verkehrsmittel

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	77,50 kWh/(m ² a)
Energieeffizienzklasse	C



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



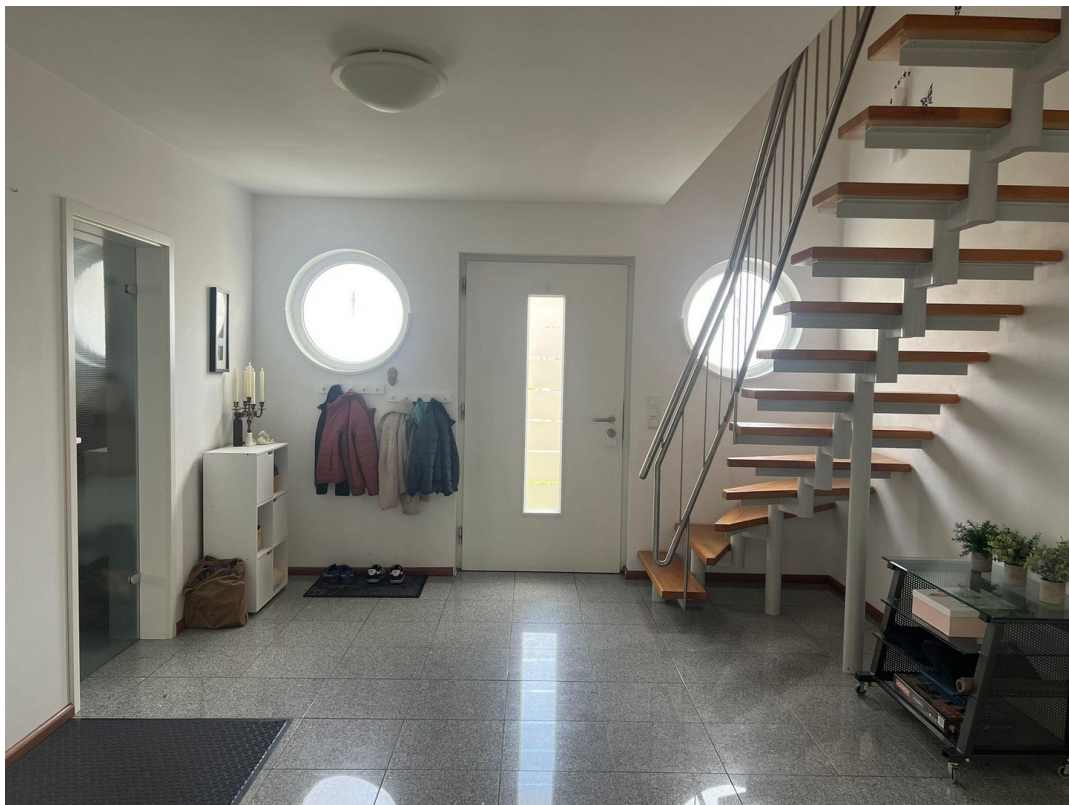
Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Grundrisse

GRUNDRISSE

Erdgeschoss



Exposé - Grundrisse

Obergeschoss

