

# Exposé

## Einfamilienhaus in Nienburg

### Freistehendes Haus mit großem Garten in zentraler Lage Nienburgs



Objekt-Nr. **OM-315355**

#### Einfamilienhaus

Verkauf: **689.000 €**

Ansprechpartner:  
Marc Bonn

31582 Nienburg  
Niedersachsen  
Deutschland

Baujahr	1956	Übernahme	Nach Vereinbarung
Grundstücksfläche	1.200,00 m <sup>2</sup>	Zustand	gepflegt
Etagen	3	Schlafzimmer	3
Zimmer	10,00	Badezimmer	2
Wohnfläche	280,00 m <sup>2</sup>	Garagen	1
Nutzfläche	138,00 m <sup>2</sup>	Stellplätze	2
Energieträger	Gas	Heizung	Zentralheizung

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Dieses im Jahr 1956 erbaute große Einfamilienhaus besticht durch seine exzellente Lage und einem großen Grundstück mit über 1.150 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche.

Die Wohnfläche des Hauses von beachtlichen 280 m<sup>2</sup> verteilt sich auf drei Etagen und 10 Zimmer. Der vollunterkellerte Keller bietet eine zusätzliche Nutzfläche von rund 70 m<sup>2</sup>.

Nach Betreten des Hauses gelangen Sie zur Garderobe im Flur. Zur Rechten befindet sich das Rondell, welches als Esszimmer genutzt worden ist und aufgrund der breiten Fensterfront ganztägig für besonders viel Tageslicht sorgt. Direkt angrenzend an das Rondell befindet sich die Küche, in welcher eine Einbauküche mit einer Kochinsel verbaut ist. Über den großen Flur im Eingangsbereich gelangen Sie in das besonders große Wohnzimmer mit knapp 50m<sup>2</sup>. Das Wohnzimmer war einst geteilt in zwei Zimmer, dementsprechend kann auch hier wieder eine Wand gezogen werden, sofern gewünscht. Besonderes Highlight des Wohnzimmers ist die erst kürzlich verbaute Klimaanlage für angenehme Temperaturen auch im Hochsommer. Über das Wohnzimmer haben Sie Zugang zur Terrasse und in den Garten über eine große Glasschiebetüre. Die Terrasse ist Teilüberdacht und verfügt über eine große Markise zur Abschattung. Durch die bodentiefen Fenster zur Terrasse sowie große Seitenfenster, gelangt sehr viel Tageslicht in das gesamte Wohnzimmer. Angrenzend an das Wohnzimmer befindet sich ein weiteres Zimmer mit Zugang zur Terrasse, welches flexibel genutzt werden kann. Im Erdgeschoss befindet sich zusätzlich noch ein großes Badezimmer mit einem Doppelwaschtisch, einer ebenerdigen Dusche und einer Eckbadewanne sowie einem seniorenrechtlichen WC.

Im Flur befindet sich der Aufgang zum ersten Obergeschoss über eine Holztreppe. Das Obergeschoss verfügt über vier weitere große Zimmer. Eines der Zimmer hat Zugang zur Terrasse mit einer Fläche von mehr als 20m<sup>2</sup>. Das Schlafzimmer hat direkt angrenzend ein Ankleidezimmer mit einem großen Einbauschränk. Auch im Obergeschoss befindet sich ein Badezimmer mit Doppelwaschtisch, Dusche, Badewanne und WC. Über den Flur des Obergeschosses gelangen Sie in das Dachgeschoss, welches ausgebaut ist und über zwei weitere Zimmer verfügt.

Angrenzend an die Küche im Erdgeschoss befindet sich ein kleiner Hauswirtschaftsraum sowie der Abgang zum Keller. Der Keller teilt sich auf 6 Räume auf, darunter eine Waschküche sowie der Heizungsraum mit der Gaszentralheizung aus dem Jahr 1998.

Die genaue Größe der Räume entnehmen Sie bitte den Grundrissen der jeweiligen Etagen. Bei den Grundrissen handelt es sich um eine Aufbereitung der Architektenzeichnungen. Die Originale können auf Anfrage zur Verfügung gestellt werden.

Die Böden im Flur, der Küche, den Bädern und im Esszimmer sind gefliest. Die Wohnbereiche sind mit Parkett oder vereinzelt mit Teppichboden ausgestattet. Da das Haus aus einem Erbfall stammt, erfolgt der Verkauf möbliert, so wie auf den Bildern und einer Besichtigung gesehen.

Der große Garten ist gepflegt und besteht aus einer großen Rasenfläche, aber auch vielen Beeten, Bäumen, Hecke und Buschpflanzen. Auf dem Grundstück finden mindestens 2 Autos Platz und zudem ist eine Garage vorhanden, welche Platz für ein Auto und Gartengeräte sowie Fahrräder bietet

## Ausstattung

- Baujahr: 1956
- Wohnfläche: 280m<sup>2</sup> auf 10 Zimmer
- Grundstücksfläche: 1.150m<sup>2</sup>
- Nutzfläche: 138m<sup>2</sup> (Keller)
- Heizung: Gaszentralheizung aus dem Jahr 1999 (jährlich gewartet)
- Boden: Fliesen, Parkett, Teppich
- Fenster: Kunststoff Doppelverglasung

- Bezugsfrei: ab sofort
- Dach: vollständig neu eingedeckt im Jahr 2005
- Bäder in EG und OG mit Badewanne und Dusche aus dem Jahr 1999
- Umfassende Renovierung und Umbau erfolgte 1999 (insg. ca. 320.000 DM)
- Einbauküche mit Kochinsel und neuwertigen Backofen und Spülmaschine
- Modern eingerichtete Bäder mit Dusche und Badewanne
- Klimaanlage im Wohnzimmer
- Große Terrasse mit Markise in den Garten
- Weitere Terrasse im Obergeschoss
- Garage mit elektrischem Tor
- Elektrisches Eingangstor
- Möbliert mit teils antiken Möbelstücken

**Fußboden:**

Parkett, Teppichboden, Fliesen

**Weitere Ausstattung:**

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

## Sonstiges

Besichtigungstermine werden nach Ihrer Kontaktaufnahme individuell vereinbart. Für die Vereinbarung eines Besichtigungstermins bitten wir Sie bereits einen Finanzierungsnachweis vorzulegen. Weitere Bilder oder Objektunterlagen können auf Anfrage ebenfalls zur Verfügung gestellt werden. Bei ernsthaftem Kaufinteresse wird Ihr Gebot nur mit einem entsprechenden Finanzierungsnachweis entgegengenommen. Der Verkauf erfolgt provisionsfrei direkt durch den Eigentümer. Makleranfragen werden nicht beantwortet.

## Lage

Das Haus befindet sich in zentraler und gleichzeitig ruhiger Lage Nienburgs in der Wilhelmstraße. Der Bahnhof sowie die Innenstadt Nienburgs (Lange Straße) sind fußläufig in jeweils 5 Minuten zu erreichen. Dementsprechend finden Sie ebenfalls in unmittelbarer Umgebung sämtliche Geschäfte des täglichen Bedarfs, Ärzte, Apotheken, Schulen und das Kino. Ebenfalls fußläufig zu erreichen ist die Weser sowie die „Rolle“ für Ausflüge und eine Erfrischung im Badesee. Die Anbindung ist ebenfalls ideal. Mit der Bahn gelangen Sie innerhalb einer halben Stunde nach Hannover und mit dem Auto sind Sie in wenigen Minuten auf der B6 Richtung Hannover oder Bremen.

**Infrastruktur:**

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

# Exposé - Galerie



Hausansicht Süd-West



Haus und Garten

# Exposé - Galerie



Haus und Garten



Hinterhof

# Exposé - Galerie

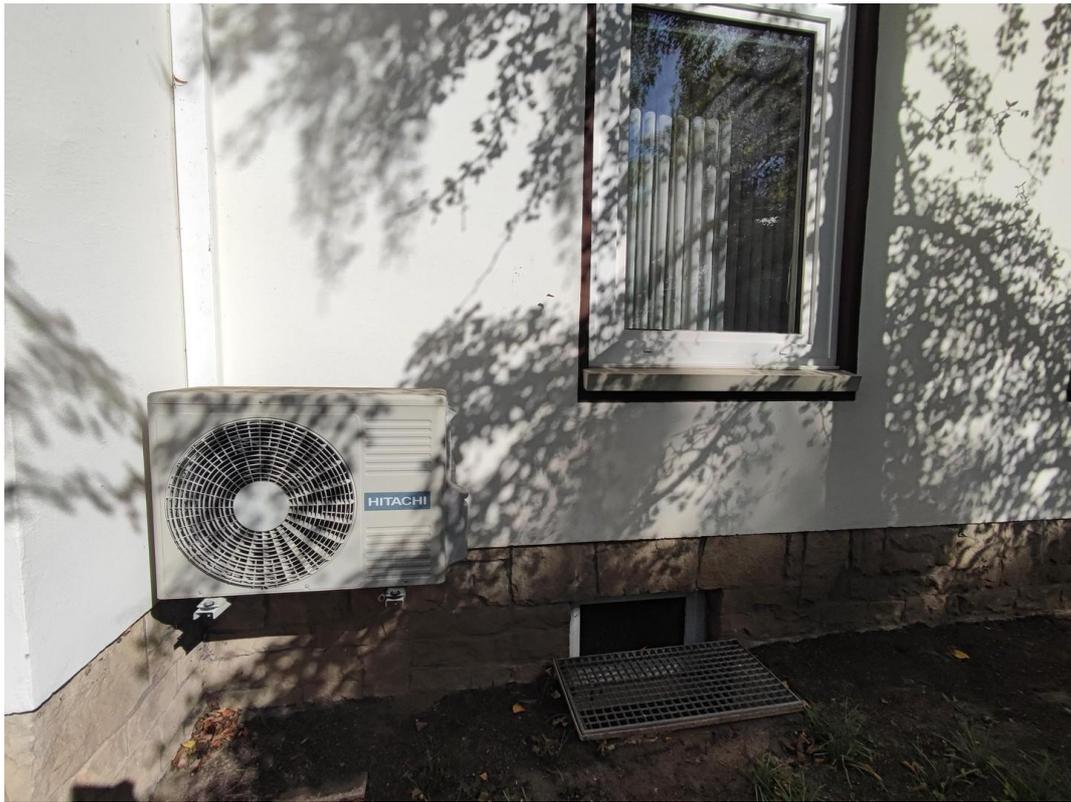


Garage



Garage

# Exposé - Galerie



Klimanlage

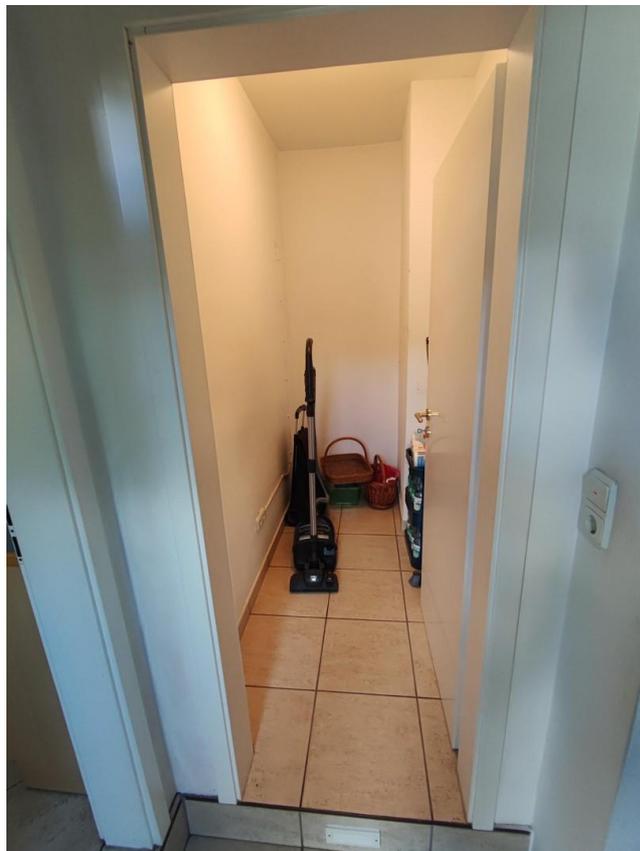


Terrasse mit Markise

# Exposé - Galerie



Terrasse und Garten



Abstellkammer

# Exposé - Galerie



Küche



Küche Blick in Rondell

# Exposé - Galerie



Rondell / Esszimmer



Flur EG

# Exposé - Galerie



Wohnzimmer



Wohnzimmer

# Exposé - Galerie



Klimaanlage EG WoZi



Badezimmer EG

# Exposé - Galerie



Schlafzimmer 1. OG



Badezimmer 1. OG

# Exposé - Galerie



Dachgeschoss



Kellerabgang

# Exposé - Galerie

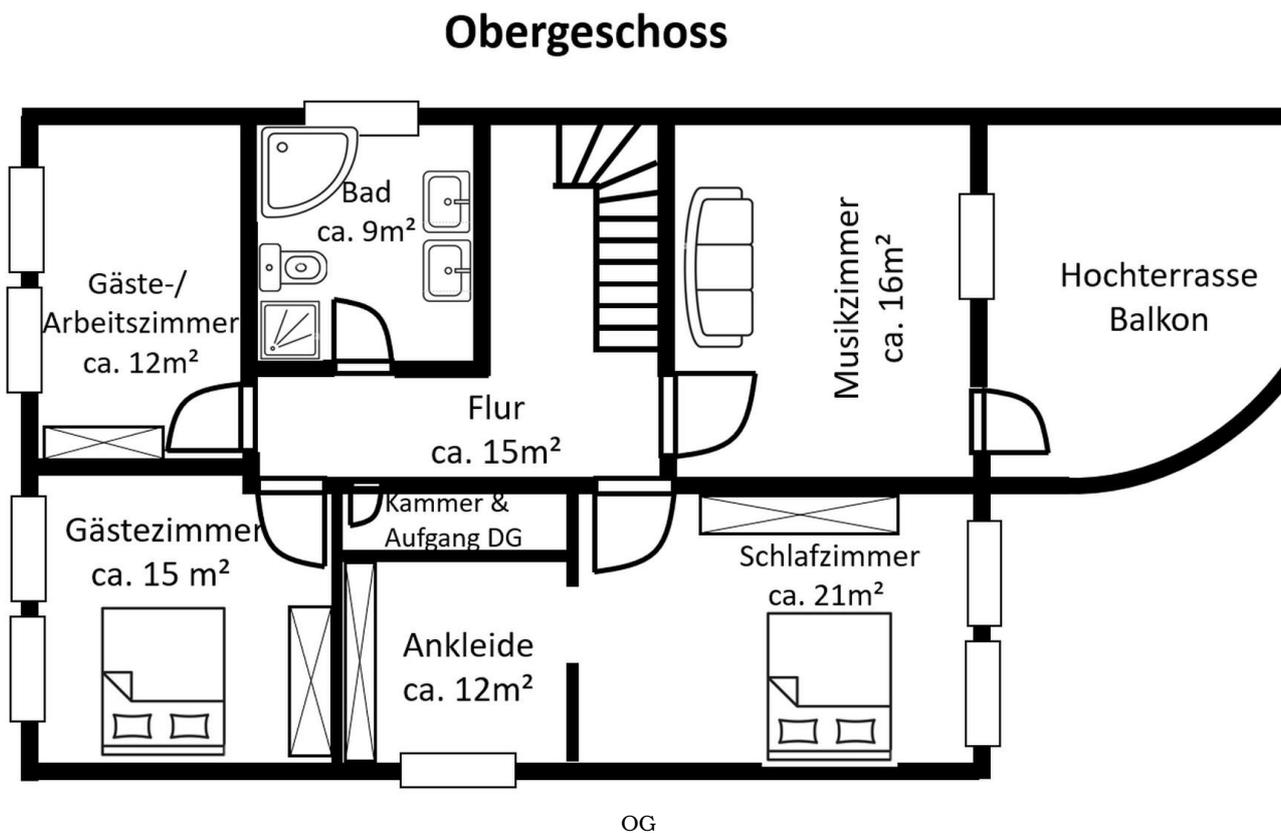
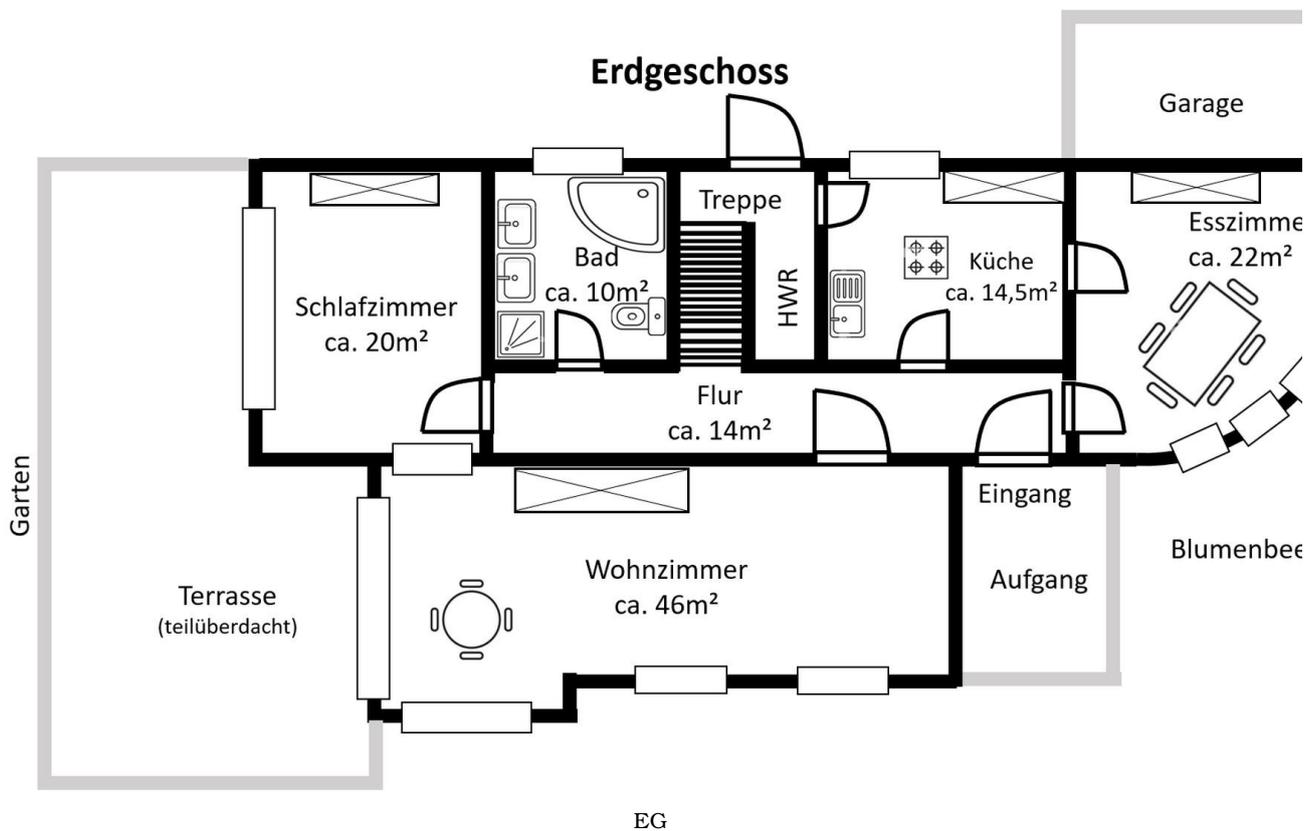


Keller Flur



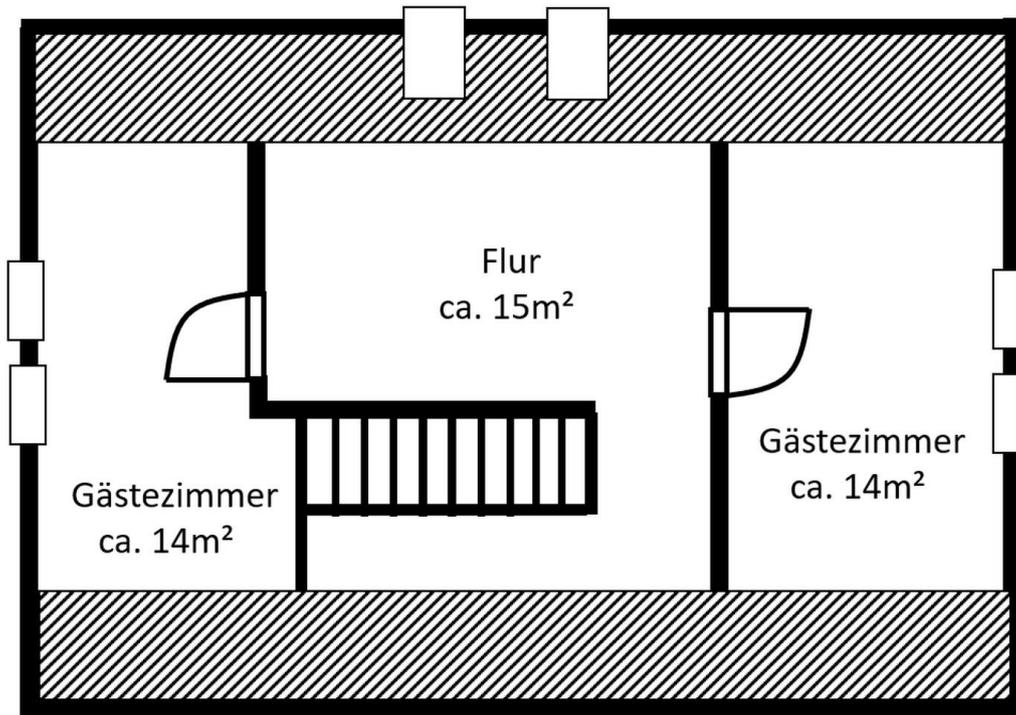
Kellerraum

# Exposé - Grundrisse



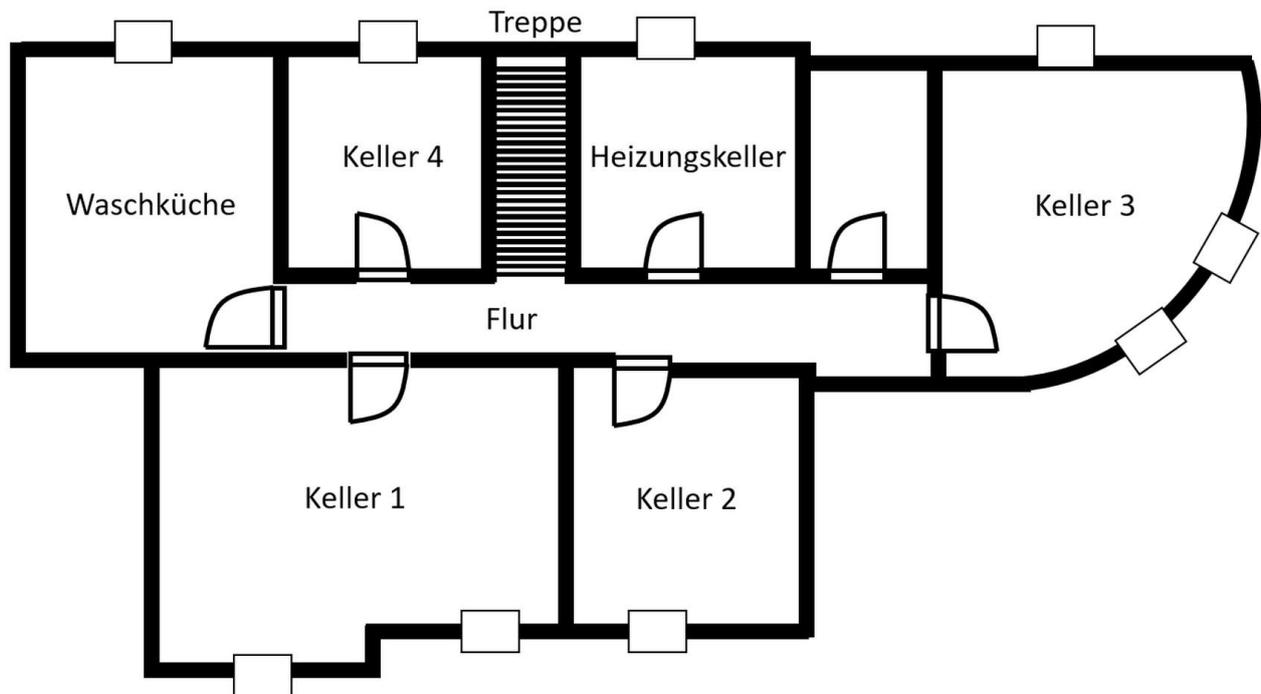
# Exposé - Grundrisse

## Dachgeschoss



DG

## Kellergeschoss



KG