großzügiger Walmdachbungalow für 2 Familien

31582 Nienburg

Zimmer:	7,00
Wohnfläche ca.:	164,00 m²
Kaufpreis:	250.000,00 EUR

Scout-ID:	139967952
Objekt-Nr.:	2023-01

Ihr Ansprechpartner:

Plan be Immobilien

Frau Architektin Hella Zielke-Tinnemann

E-Mail: hzt@plan-be-nienburg.de

Web: http://www.plan-be-immobilien.de

Haustyp:	Einfamilienhaus (freistehend)
Grundstücksfläche ca.:	866,00 m²
Nutzfläche ca.:	97,90 m²
Etagenanzahl:	3
Schlafzimmer:	6
Badezimmer:	2
Keller:	Ja
Objektzustand:	Renovierungsbedürftig
Baujahr:	1962
Letzte Modernisierung/ Sanierung:	2022
Energieausweistyp:	Bedarfsausweis
Heizungsart:	Gas-Heizung
Wesentliche Energieträger:	Erdgas schwer
Endenergiebedarf:	137,00 kWh/(m²*a)
Energieeffizienzklasse:	H
Baujahr laut Energieausweis:	1962
Bezugsfrei ab:	sofort
Garage/Stellplatz:	Garage
Anzahl Garage/Stellplatz:	2

Provision für Käufer: 2,5 % incl. MwSt

Der:Die Verkäufer:in zahlt an den:die Immobilienmakler:in eine Verkäuferprovision in Höhe von 2,5% inkl. MwSt., verdient und fällig mit der Beurkundung des notariellen Kaufvertrages. Der:Die Immobilienmakler:in schließt einen provisionspflichtigen Maklervertrag mit dem:der Käufer:in in gleicher Höhe ab (§ 656 a-d BGB).

Powered by ImmobilienScout24

großzügiger Walmdachbungalow für 2 Familien

31582 Nienburg

Zimmer:	7,00
Wohnfläche ca.:	164,00 m²
Kaufpreis:	250.000,00 EUR

Objektbeschreibung:

Dieses großzügige 1962 erbaute Gebäude als Walmdachbungalow ist in massiver Bauweise erstellt. Das Gebäude ist voll unterkellert mit einem zusätzlichen Eingang zur Gartenseite. Das Gebäude teilt sich auf in Kellergeschoss, das Erdgeschoss und Dachgeschoss. Das Erdgeschoss und das Dachgeschoss bieten jeweils genügend Platz für zwei Familien. Einige Außenwände im Erdgeschoss sind bereits von innen gedämmt. Die Außenwand des Hauses ist verputzt und weiß gestrichen und teilweise geschmückt durch Fassadenbereiche mit Verblendmauerwerk. Die Dacheindeckung und das Tragwerk sind intakt, sodass die Sparrenlage incl. Aufdoppelung innenseitig gedämmt und verkleidet werden kann. Eine großzügige Gaube bringt viel Licht in das Dachgeschoss. Bei den Fenstern handelt es sich um Kunststofffenster mit Isolierverglasung aus den 80 er Jahren. Die alte Heizungsanlage wurde bereits entfernt.Abstellräume, Waschräume und Technikräume sind im Keller vorhanden.
Zwei Garagen befinden sich auf dem Grundstück. Ein wunderschon gestalteter Garten befindet sich an drei Seiten des Hauses, mit einem uneinsehbaren Bereich hinter dem Haus. Die geschmackvolle Grundstücksauffahrt ist durch Granitsteineinleger in der ansonsten mit Klinkerpflaster ausgestattete Zufahrt hochwertig gestaltet.

Ausstattung:

Das gesamte Gebäude wurde 2022 für eine Sanierung aufgerüstet
Sämtliche Trennwände und Dachverkleidungen im Dachgeschoss Wurden
entfernt und das Abrissmaterial entsorgt.
Bodenbeläge sind im gesamten Gebäude bis auf den Estrich bereits entfernt,
sodass sofort ein neuer Bodenaufbau möglich ist.
Die Fenster sind Kunststofffenster mit Isolierverglasung
Die Außenwände im Keller sind aus Kalksandstein unverputzt und die Außenwände
Bestehen aus 30er Hochlochziegel innen verputzt und einige Außenwände
sind bereits mit Innendämmung versehen.
Die Geschossdecke in den Keller ist aus Stahlbeton, ins Dachgeschoss führt
eine Holztreppe
Die Sanitärartikel und die Fliesen aus den Bädern wurden komplett entfernt.
Ein neuer Verteilerkasten für die Elektroversorgung wurde neu gesetzt.
Der Hauswirtschaftsraum/Hausanschlussraum befindet sich im Keller

Lage:

Dieses Objekt befindet sich im Norden von Nienburg,
an einer Stichstraße der Verdener Landstraße im Stadtteil Holtorf.

IMG_9098 - Kopie

IMG_9110 - Kopie

Powered by ImmobilienScout24

großzügiger Walmdachbungalow für 2 Familien

31582 Nienburg

Zimmer:	7,00
Wohnfläche ca.:	164,00 m²
Kaufpreis:	250.000,00 EUR

IMG_9100 - Kopie

IMG_9103 - Kopie

IMG_9104 - Kopie

IMG_9107 - Kopie

großzügiger Walmdachbungalow für 2 Familien

31582 Nienburg

Zimmer:	7,00
Wohnfläche ca.:	164,00 m²
Kaufpreis:	250.000,00 EUR

IMG_9099

IMG_9111

IMG_9113

IMG_9114

großzügiger Walmdachbungalow für 2 Familien

31582 Nienburg

Zimmer:	7,00
Wohnfläche ca.:	164,00 m²
Kaufpreis:	250.000,00 EUR

IMG_9117

IMG_9118

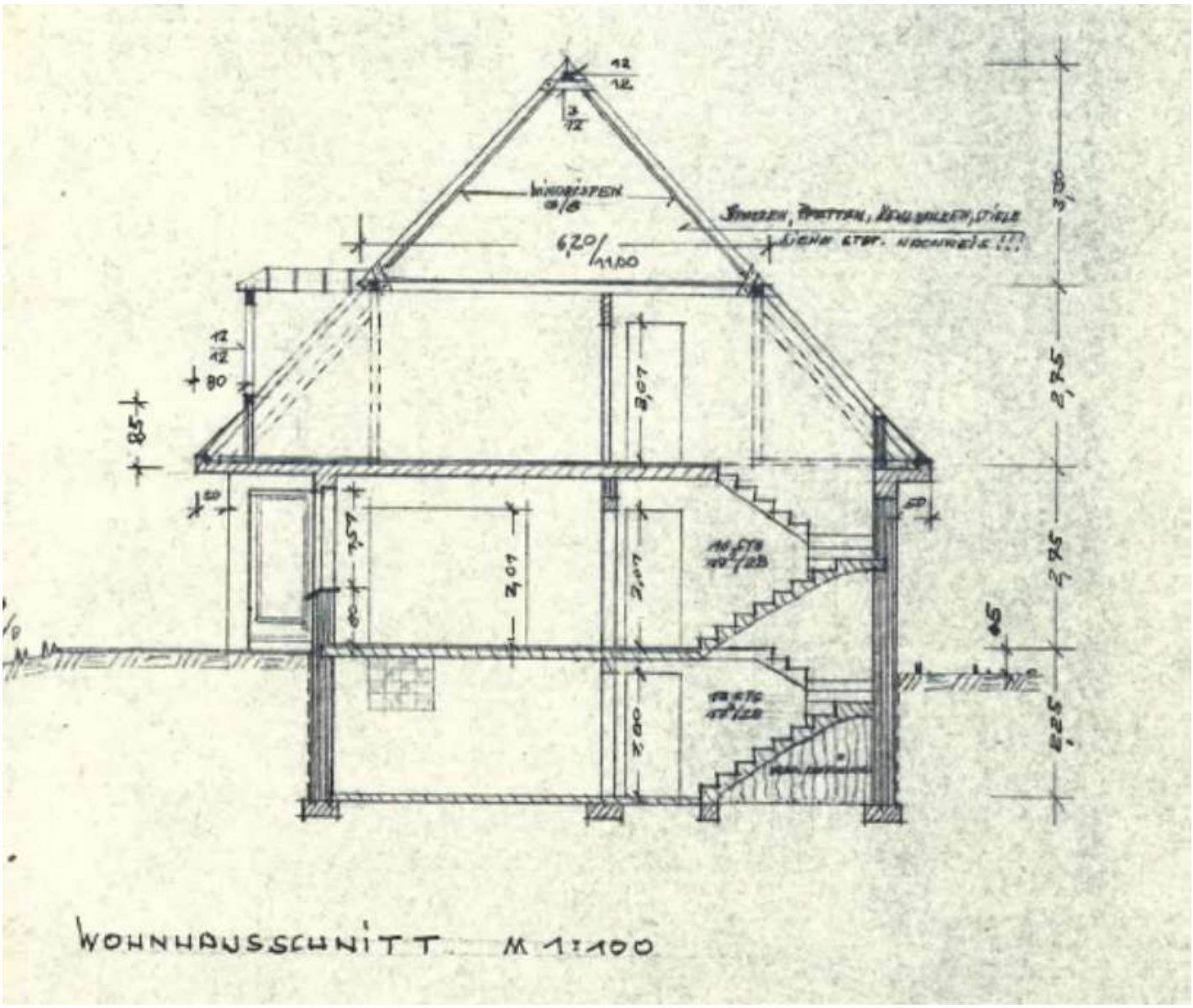
IMG_9120

IMG_9121

großzügiger Walmdachbungalow für 2 Familien

31582 Nienburg

Zimmer:	7,00
Wohnfläche ca.:	164,00 m²
Kaufpreis:	250.000,00 EUR

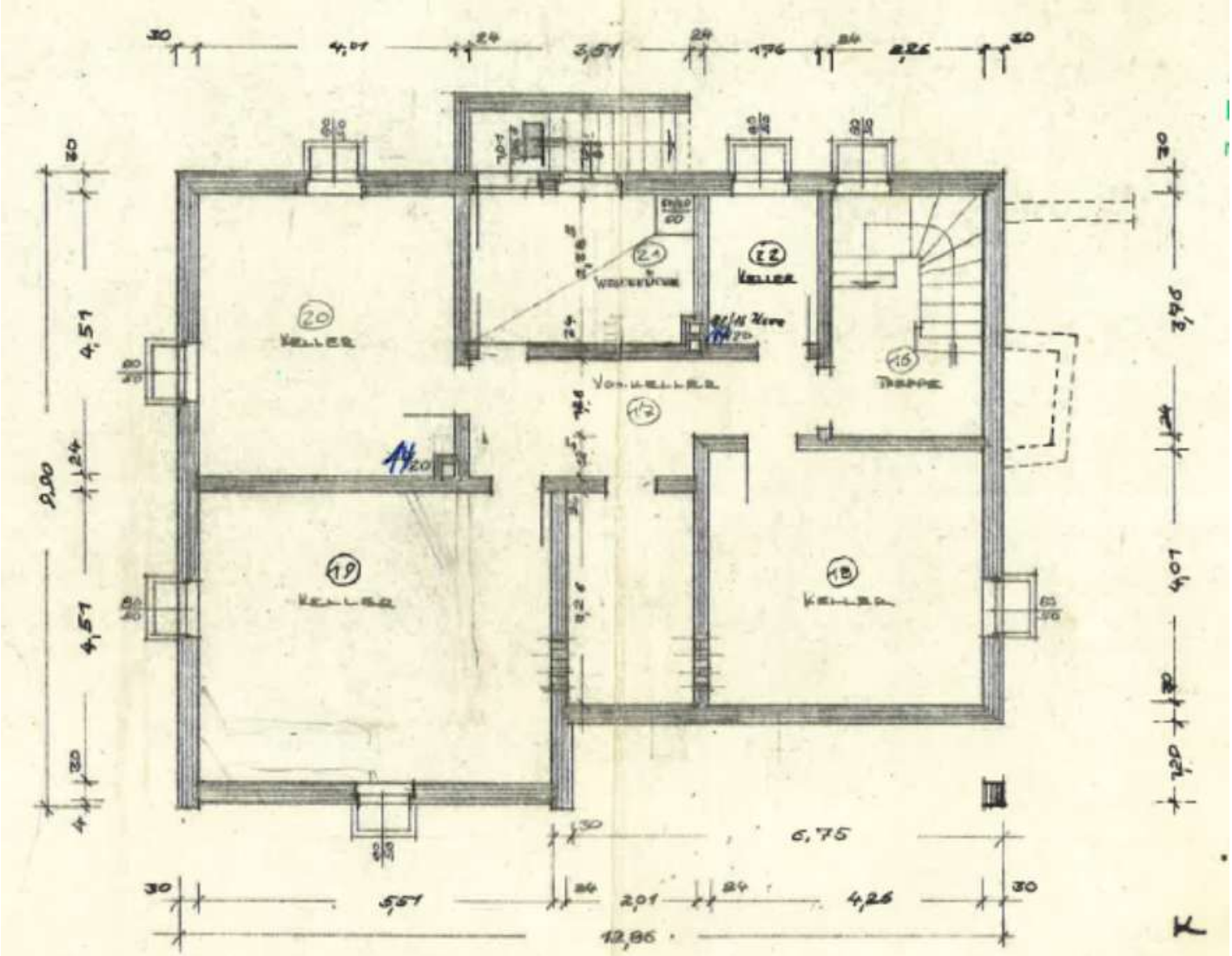


Schnitt

großzügiger Walmdachbungalow für 2 Familien

31582 Nienburg

Zimmer:	7,00
Wohnfläche ca.:	164,00 m²
Kaufpreis:	250.000,00 EUR

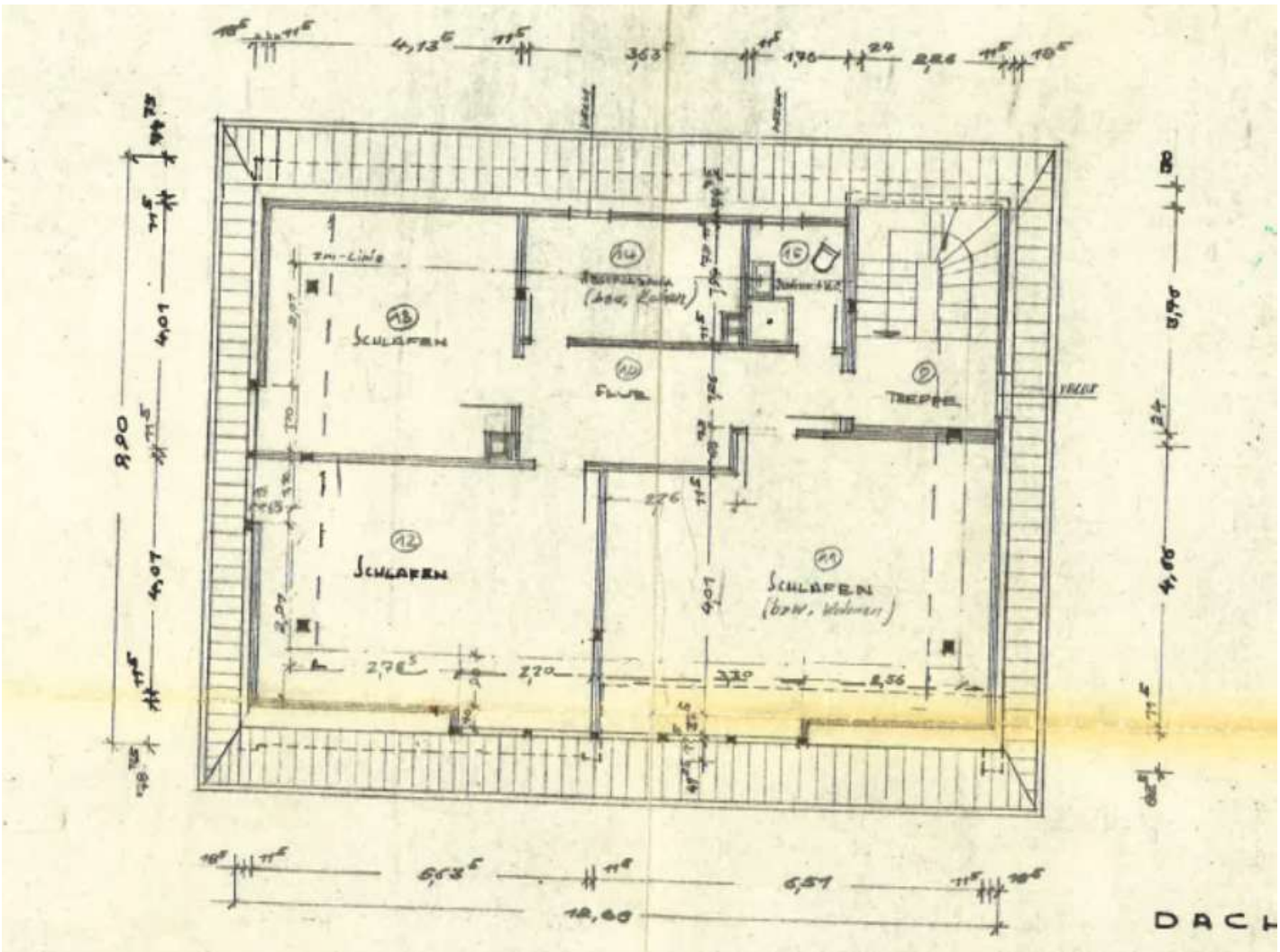


Keller

großzügiger Walmdachbungalow für 2 Familien

31582 Nienburg

Zimmer:	7,00
Wohnfläche ca.:	164,00 m²
Kaufpreis:	250.000,00 EUR



Dachgeschoss

großzügiger Walmdachbungalow für 2 Familien

31582 Nienburg

Zimmer:	7,00
Wohnfläche ca.:	164,00 m²
Kaufpreis:	250.000,00 EUR