

Wunderschöne Stadtvilla

Objektnummer: 19/123



Adresse: 31582 Nienburg - Die genaue Adresse teilen wir Ihnen gerne mit.

## Objektdaten

<b>Kaufpreis:</b>	10,00 €
<b>Haustyp:</b>	Villa
<b>Baujahr:</b>	1937
<b>Grundstücksfläche:</b>	ca. 725,00 m <sup>2</sup>
<b>Provision, brutto:</b>	6,95 %

Hinz Real Estate  
Inter Compact Service UG  
Bruchhagen 38  
D-31595 Steyerberg  
[www.hinz-real-estate.de](http://www.hinz-real-estate.de)

Telefon: +49 05764 942777  
Mobil: +49 (0)172 5113879  
Fax: +49 (0)5764 9699692  
E-Mail: [info@hinz-real-estate.de](mailto:info@hinz-real-estate.de)

Bei Rückfragen erreichen Sie uns  
täglich, auch an Wochenenden und  
Feiertagen, von 09.00 – 20.00 Uhr.

Wir freuen uns auf Ihre Kontaktaufnahme!

Wunderschöne Stadtvilla

Objektnummer: 19/123



### Objektbeschreibung

Die einzigartige Stadtvilla mit einer Wohn- und Nutzfläche von ca. 270 m<sup>2</sup> steht auf einem 725 m<sup>2</sup> großen Grundstück mit unverbaubarem Blick in ein Naturschutzgebiet. Die im Jahr 2019 vollsanierte Villa hat noch das interessante und überaus attraktive Aussehen aus dem ursprünglichen Baujahr 1937.

Bei der Sanierung wurde auf den Erhalt einiger alter Bausubstanzen geachtet und mit neuzeitlichen Materialien ergänzt, die in jeder Hinsicht harmonieren. Der Kellersockel ist aus handgeformten Rotsteinen erhalten worden und gibt der Gebäudeansicht Charakter. Die großen bodentiefen Fenster lassen besonders viel Licht herein und alle besitzen einen französischen Balkon aus Edelstahl. Zudem sind alle Fenster zur Straßenfront aus 3-facher Isolierverglasung.

Alle Fenster haben Aluminiumrolläden mit Wärmedämmung und elektrischem Antrieb.

Das Objekt ist vollunterkellert und auch die Kellerfenster sind mit Wärmeschutzglas und Sicherheitsbeschlägen ausgestattet. Eine zusätzliche Sicherung aus Edelstahl bietet hier zusätzlichen Schutz und Sicherheit.

Auch das Dachgeschoss hat durch den Einbau einer Dachgaube an Wohnqualität dazu gewonnen.

Ein Wintergarten zur Rückseite wurde auf einem ehemaligen Bunker gebaut. Hier kann man zu jeder Jahreszeit die Sonne genießen und entspannen. Hier wurde über dem Wintergarten ein Balkon erstellt. Hochwertige Holzbohlen und ein Edelstahlgeländer mit Zwischenfeldern aus Sicherheitsglas geben diesem Sonnenplatz das gewisse Etwas. Der darunter liegende Bunker wurde in den Kellerbereich integriert.

Im Innenbereich wurde im Erdgeschoss ein altes Eichenparkett sehr aufwendig gereinigt und aufgearbeitet. Auch die großzügige, breite Ursprungstreppe wurde in aufwendiger Handarbeit fachmännisch wieder in den Ursprungszustand

Hinz Real Estate  
Inter Compact Service UG  
Bruchhagen 38  
D-31595 Steyerberg  
[www.hinz-real-estate.de](http://www.hinz-real-estate.de)

Telefon: +49 05764 942777  
Mobil: +49 (0)172 5113879  
Fax: +49 (0)5764 9699692  
E-Mail: [info@hinz-real-estate.de](mailto:info@hinz-real-estate.de)

Bei Rückfragen erreichen Sie uns  
täglich, auch an Wochenenden und  
Feiertagen, von 09.00 – 20.00 Uhr.

Wir freuen uns auf Ihre Kontaktaufnahme!

## Wunderschöne Stadtvilla

Objektnummer: 19/123

Alt.

Ein großzügiges, helles Badezimmer mit Vollausstattung und einer behindertengerechten Regenwalddusche befindet sich im Obergeschoss.

Im Dachgeschoss finden wir zum einen Staumöglichkeiten und zum anderen eine kleine Suite mit eigenem Bad und der Möglichkeit eine kleine Küche anzuschließen. Ideal für die heranwachsenden oder auch schon älteren Kinder.

Natürlich wurden auch die Elektroinstallationen erneuert. So hat jede Etage zum Beispiel seine eigene Etagenunterverteilung.

Eine Gas-Brennwert-Technik mit Solarunterstützung und 750 Liter Wasser-Schichtenspeicher sorgt für energiesparende, aber wohlige Wärme. Des weiteren findet sich auch eine Vorrichtung für einen wasserführenden Kamin.

Im Badezimmer im Obergeschoss ist eine Fußbodenheizung integriert. Ansonsten sind moderne Plattenheizkörper eingebaut.

Es wurde eine gesonderte EDV-Anlage mit Extraschaltschrank eingebaut und in allen drei Geschossen eine Videoanlage installiert. Auch eine vorgerichtete Leitung für Photovoltaik ist vorhanden.

Diese herrliche Stadtvilla bietet Platz, vereint moderne Wohnkultur mit dem Charme und Charakter im alten Villenstil. Wohnen wie man es sich wünscht – hier findet jeder seinen Lieblingsplatz. Ein Wohnraum für ein Paar, die großzügig leben möchten. Aber auch eine kleine bis größere Familie wird sich schnell einleben und nie wieder fort wollen.

Die Eigentümer – ein älteres Unternehmerehepaar – haben die Villa mit viel Liebe und ebenso viel Zeiteinsatz und Kapital für sich selber hergerichtet. Leider lässt es sich nicht mehr wie geplant umsetzen.

Als neue Eigentümer wäre es sozusagen ein Erstbezug nach Komplettsanierung.

Wunderschöne Stadtvilla

Objektnummer: 19/123

### Objektausstattung



Dieses Objekt besitzt eine grüne Hausnummer. Diese ist eine Auszeichnung der Klimaschutz- und Energieagentur Niedersachsen und ihrer regionalen und kommunalen Partner. Sie zeichnet Gebäudeeigentümer aus, die besonders energieeffizient gebaut oder saniert haben und honoriert damit ihren Einsatz für den Klimaschutz. Des Weiteren ist dieses Objekt im KFW115-Standard.

Hinz Real Estate  
Inter Compact Service UG  
Bruchhagen 38  
D-31595 Steyerberg  
[www.hinz-real-estate.de](http://www.hinz-real-estate.de)

Telefon: +49 05764 942777  
Mobil: +49 (0)172 5113879  
Fax: +49 (0)5764 9699692  
E-Mail: [info@hinz-real-estate.de](mailto:info@hinz-real-estate.de)

Bei Rückfragen erreichen Sie uns  
täglich, auch an Wochenenden und  
Feiertagen, von 09.00 – 20.00 Uhr.

Wir freuen uns auf Ihre Kontaktaufnahme!

Wunderschöne Stadtvilla

Objektnummer: 19/123

### Objektlage

Dieses Objekt befindet sich in einer ruhige und doch zentralen Lage. Es besteht eine gute Anbindung an den Berliner Ring und somit eine schnelle Anfahrt an die B6.

Es liegt ca. 800 m von der Fußgängerzone entfernt. Das Theater, den Wochenmarkt, das Hallenbad, das Rathaus oder den Bahnhof erreicht man in nur wenigen Gehminuten. Verschiedene Supermärkte und andere Einrichtungen des täglichen Bedarfs sind ebenso nahe gelegen.

Des Weiteren sind alle Schulformen – von der Grundschule bis zum Gymnasium – in Kürze erreicht. Kinderbetreuungseinrichtungen, eine große Polizeistation, das Amtsgericht und ein Krankenhaus runden den Versorgungsbereich ab.

Hinz Real Estate  
Inter Compact Service UG  
Bruchhagen 38  
D-31595 Steyerberg  
[www.hinz-real-estate.de](http://www.hinz-real-estate.de)

Telefon: +49 05764 942777  
Mobil: +49 (0)172 5113879  
Fax: +49 (0)5764 9699692  
E-Mail: [info@hinz-real-estate.de](mailto:info@hinz-real-estate.de)

Bei Rückfragen erreichen Sie uns  
täglich, auch an Wochenenden und  
Feiertagen, von 09.00 – 20.00 Uhr.

Wir freuen uns auf Ihre Kontaktaufnahme!

Wunderschöne Stadtvilla

Objektnummer: 19/123

### Sonstiges

Vollkeller:

Umgebauter Bunker, Heizungsraum, Vorratsraum, Anschluss/HW Raum, Flur, Großer Raum

Erdgeschoss:

Kleiner Wintergarten, Ess-/Wohnzimmer, Küche, Speisekammer, Gäste-WC, Flur, Großer Wintergarten

Obergeschoss:

Großes behindertengerechtes Bad mit Regenwalddusche und Wanne, Schlafen, Umkleide, Abstellraum (Treppenschrank), Flur

Dachgeschoss:

zwei Abstellräume, Großer Raum mit Anschlussmöglichkeit für eine kleine Küchenzeile, Flur, Bad/WC mit Dusche

Garten:

Der Garten ist mit einem eigenen Brunnen ausgestattet. Gartenfreunde wissen es zu schätzen.

Wunderschöne Stadtvilla  
Objektnummer: 19/123



Hinz Real Estate  
Inter Compact Service UG  
Bruchhagen 38  
D-31595 Steyerberg  
[www.hinz-real-estate.de](http://www.hinz-real-estate.de)

Telefon: +49 05764 942777  
Mobil: +49 (0)172 5113879  
Fax: +49 (0)5764 9699692  
E-Mail: [info@hinz-real-estate.de](mailto:info@hinz-real-estate.de)

Bei Rückfragen erreichen Sie uns  
täglich, auch an Wochenenden und  
Feiertagen, von 09.00 – 20.00 Uhr.

Wir freuen uns auf Ihre Kontaktaufnahme!

Wunderschöne Stadtvilla  
Objektnummer: 19/123



Hinz Real Estate  
Inter Compact Service UG  
Bruchhagen 38  
D-31595 Steyerberg  
[www.hinz-real-estate.de](http://www.hinz-real-estate.de)

Telefon: +49 05764 942777  
Mobil: +49 (0)172 5113879  
Fax: +49 (0)5764 9699692  
E-Mail: [info@hinz-real-estate.de](mailto:info@hinz-real-estate.de)

Bei Rückfragen erreichen Sie uns  
täglich, auch an Wochenenden und  
Feiertagen, von 09.00 – 20.00 Uhr.

Wir freuen uns auf Ihre Kontaktaufnahme!

Wunderschöne Stadtvilla

Objektnummer: 19/123



Hinz Real Estate  
Inter Compact Service UG  
Bruchhagen 38  
D-31595 Steyerberg  
[www.hinz-real-estate.de](http://www.hinz-real-estate.de)

Telefon: +49 05764 942777  
Mobil: +49 (0)172 5113879  
Fax: +49 (0)5764 9699692  
E-Mail: [info@hinz-real-estate.de](mailto:info@hinz-real-estate.de)

Bei Rückfragen erreichen Sie uns  
täglich, auch an Wochenenden und  
Feiertagen, von 09.00 – 20.00 Uhr.

Wir freuen uns auf Ihre Kontaktaufnahme!

Wunderschöne Stadtvilla  
Objektnummer: 19/123



Hinz Real Estate  
Inter Compact Service UG  
Bruchhagen 38  
D-31595 Steyerberg  
[www.hinz-real-estate.de](http://www.hinz-real-estate.de)

Telefon: +49 05764 942777  
Mobil: +49 (0)172 5113879  
Fax: +49 (0)5764 9699692  
E-Mail: [info@hinz-real-estate.de](mailto:info@hinz-real-estate.de)

Bei Rückfragen erreichen Sie uns  
täglich, auch an Wochenenden und  
Feiertagen, von 09.00 – 20.00 Uhr.

Wir freuen uns auf Ihre Kontaktaufnahme!

Wunderschöne Stadtvilla  
Objektnummer: 19/123



Hinz Real Estate  
Inter Compact Service UG  
Bruchhagen 38  
D-31595 Steyerberg  
[www.hinz-real-estate.de](http://www.hinz-real-estate.de)

Telefon: +49 05764 942777  
Mobil: +49 (0)172 5113879  
Fax: +49 (0)5764 9699692  
E-Mail: [info@hinz-real-estate.de](mailto:info@hinz-real-estate.de)

Bei Rückfragen erreichen Sie uns  
täglich, auch an Wochenenden und  
Feiertagen, von 09.00 – 20.00 Uhr.

Wir freuen uns auf Ihre Kontaktaufnahme!

Wunderschöne Stadtvilla

Objektnummer: 19/123

Für ein persönliches Gespräch stehe ich Ihnen gerne jederzeit, auch an Sonn- und Feiertagen von 09.00 bis 20.00 Uhr, telefonisch zur Verfügung. Sie erreichen mich unter der Rufnummer 05764 942777 oder 0172 5113879.

Bei Kontaktaufnahme per E-Mail teilen Sie mir für die Bearbeitung Ihrer Anfrage bitte Ihren vollständigen Namen, Ihre Postanschrift und Ihre Telefonnummer mit. Wir versichern Ihnen, dass Ihre Daten selbstverständlich nicht weitergegeben werden.

Besichtigungstermine sind nach Absprache kurzfristig möglich.

Alle hier gemachten Angaben beruhen auf den Auskünften des Auftraggebers und wurden mit großer Sorgfalt zusammengestellt. Trotz sorgsamer Recherche ist es nicht möglich die Angaben und die Vereinbarkeit mit geltenden Vorschriften auf Richtigkeit und Vollständigkeit zu . Änderungen, Zwischenverkauf und Irrtum bleiben vorbehalten.

Der Maklervertrag mit mir kommt durch schriftliche Vereinbarung oder auch durch die Inanspruchnahme meiner Maklertätigkeit auf der Basis des Objektexposés und seiner Bedingungen auf Nachweis zustande. Sollte das von uns nachgewiesene Objekt bereits bekannt sein, teilen Sie uns dies bitte unverzüglich mit. Die Courtage in Höhe von 6,95 % auf den Kaufpreis inkl. gesetzlicher MwSt. ist bei Unterzeichnung des Kaufvertrages fällig und vom Käufer zu zahlen.

Ihr U. Hinz

Hinz-Real-Estate

*Alle Angaben sind ohne Gewähr und basieren ausschließlich auf Informationen, die uns vom Auftraggeber zur Verfügung gestellt wurden. Wir übernehmen keine Gewähr für die Vollständigkeit, Richtigkeit und Aktualität dieser Angaben.*

Hinz Real Estate  
Inter Compact Service UG  
Bruchhagen 38  
D-31595 Steyerberg  
[www.hinz-real-estate.de](http://www.hinz-real-estate.de)

Telefon: +49 05764 942777  
Mobil: +49 (0)172 5113879  
Fax: +49 (0)5764 9699692  
E-Mail: [info@hinz-real-estate.de](mailto:info@hinz-real-estate.de)

Bei Rückfragen erreichen Sie uns täglich, auch an Wochenenden und Feiertagen, von 09.00 – 20.00 Uhr.

Wir freuen uns auf Ihre Kontaktaufnahme!