

# OFF OBJEKT

Fotos vom Objekt aus Diskretionsgründen  
auf Wunsch nach Kontaktaufnahme.

Bitte sprechen Sie uns an.



Adresse: 31582 Nienburg

Die genaue Adresse teilen wir Ihnen gerne mit.

## Objektdaten

Wohnfläche: **500 m<sup>2</sup>**

Grundstücksfläche: **1600 m<sup>2</sup>**

Haustyp: **Einfamilienhaus**

Baujahr: **1994**

## Kosten

Kaufpreis: **735.000 €**

Bruchhagen 38  
31595 Steyerberg  
Telefon: +49 05764 942777  
E-Mail: info@hinz-real-estate.de

## Traumhaftes Familiendomizil im Randbereich von Nienburg

Objektnummer: 19/119

Kaufpreis: 735.000 €

### Objektbeschreibung

Dieses schöne Anwesen mit ca. 500 m<sup>2</sup> Wohnfläche auf einem herrlichen Grundstück mit ca. 1.600 m<sup>2</sup> liegt in ruhiger Stadtrandlage von Nienburg/W.

### Objektausstattung

Die ruhige Wohngegend setzt sich aus unterschiedlichen, attraktiven Nachbarhäusern zusammen, die sich durch schöne, große und gepflegte Gärten auszeichnen.

Das Erdgeschoss verfügt unter anderem über einen großen offenen Wohnbereich mit nicht alltäglichem Kaminbereich.

Ausreichend Platz für ein Ehepaar, die Großzügigkeit in ihren Lebens- und Privatbereich schützen und Wert legen.

Eine Familie mit Kindern, bei der jedes Familienmitglied sein eigenes Reich findet und dennoch genügend Platz für Gemeinsamkeiten vorhanden ist.

Sie suchen ein Zwei-Generationen-Haus oder sogar ein Drei-Generationen-Haus? Auch das ist in diesem Haus gut umzusetzen. Separate Eingangsmöglichkeiten sind schon jetzt vorhanden.

Schweren Herzens hat das Eigentümerehepaar die Entscheidung für den Verkauf getroffen. Die erste Entscheidung den Wohnraum für sich zu verkleinern war vom Eigentümerehepaar schon vor einigen Jahren getroffen worden. So wurde das Obergeschoss für die Vermietung umfunktioniert, wie z. B. separater Eingang, separater Stromkreis und sogar ein zusätzlicher Gasbrenner, der nur für die vermietete Fläche eingebaut wurde.

Zurzeit ist das Obergeschoss vermietet – ca. 1.000,00 € Kaltmiete wird hier generiert. Die vermietete Fläche kann ohne große Baumaßnahmen schnell wieder zur privaten Wohnfläche dazu genommen werden.

Dieses Anwesen ist wandelbar.

Sie wollen Privat und Geschäft vereinen? Ob Heilpraktiker, Steuerbüro, Consultant jeder Art – eine tolle Gelegenheit! Viel Platz zum Wohnen und Leben und dennoch repräsentative und ausreichende Räumlichkeiten um nur eine Tür weiter seinem Business nachzugehen. Auch der Kellerbereich eignet sich ideal als Büro oder Praxisfläche. Vorsorglich wurden hier schon normale Deckenhöhen angenommen und durch große Fenster kann das ganze Kellergeschoss vielfältig genutzt werden. Einfach zu schade für einen Lagerkeller.

Bruchhagen 38  
31595 Steyerberg  
Telefon: +49 05764 942777  
E-Mail: info@hinz-real-estate.de

## Traumhaftes Familiendomizil im Randbereich von Nienburg

Objektnummer: 19/119

Kaufpreis: **735.000 €**

Auch eine Einliegerwohnung im Kellerbereich ist schnell umsetzbar und zum Teil schon da.

Die Sicht aus dem großen Wohnbereich geht immer in den traumhaften Gartenbereich. Hier im Garten spürt man die Leidenschaft, die dieses Anwesen wirklich einzigartig macht. Verschiedene Terrassen bieten die Möglichkeit, sich auf dem nicht einsehbaren Grundstück seinen Lieblingsplatz auszusuchen. Das Gebäude ist technisch und von der Ausstattung auf einem aktuellen und sehr guten Stand.

Eine sehr seltene Gelegenheit für den anspruchsvollen Kunden, der seiner Familie ein behütetes Refugium bieten möchte.

Ein aktueller Energieausweis wird derzeit erstellt. Selbstverständlich reichen wir Ihnen diesen nach, sobald er uns vorliegt.

Bruchhagen 38  
31595 Steyerberg  
Telefon: +49 05764 942777  
E-Mail: [info@hinz-real-estate.de](mailto:info@hinz-real-estate.de)

## Traumhaftes Familiendomizil im Randbereich von Nienburg

Objektnummer: 19/119

Kaufpreis: 735.000 €

Für ein persönliches Gespräch stehe ich Ihnen gerne jederzeit, auch an Wochenenden und Feiertagen von 9-20 Uhr, telefonisch zur Verfügung. Sie erreichen mich unter der Rufnummer 0172 5113879 oder 05764 942777.

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 1 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

Bruchhagen 38  
31595 Steyerberg  
Telefon: +49 05764 942777  
E-Mail: info@hinz-real-estate.de