



## Wohnen auf einer Ebene - Bungalow

31582 Nienburg/Weser  
Hannoversche Str. 53 A

|             |                                      |
|-------------|--------------------------------------|
| Haustyp:    | Bungalow teilunterkellert mit Garage |
| Grundstück  | 674 m <sup>2</sup>                   |
| Wohnfläche: | 104 m <sup>2</sup>                   |
| Baujahr:    | 1961                                 |
| Zimmer:     | je 2                                 |
| Bad/WC:     | 1/1                                  |
| frei ab:    | sofort                               |

**Kaufpreis: 210.000 €**

2,90% (inkl. MwSt.) Maklerprovision  
Verkäufer trägt den gleichen Anteil

Stefan Adam Immobilienberatung  
Louise-Schröder-Str. 13  
30974 Wennigsen

T: 05103-925132  
M: 0177-2342326  
[info@moneyman24.de](mailto:info@moneyman24.de)

- **Lage**
  - Bungalow in zentraler Lage von Nienburg an ruhiger Stichstraße
  - Geschäfte des täglichen Bedarfs 5 min fußläufig entfernt
  
- **Objekt**
  - Wohnen auf einer Ebene
  - Gut genutztes Grundstück mit Vorplatz und großem Garten
  - Garage und weiterer KFZ Stellplatz direkt vor dem Haus
  - Großer Wintergarten mit 18 m<sup>2</sup> Grundfläche
  - Großer Kachelofen im Wohnzimmer
  - Teilunterkellert / wohnlich nutzbares Zimmer im Keller
  - Großer Dachüberstand (ideal für spätere Fassadendämmung)
  
- **Ausstattung**
  - Bad (innenliegend) mit großem Tageslichtspot
  - Gäste WC
  - Niedertemperatur Gas-Heizung
  - Echtholz Parkett
  - Sauna im Keller
  
- **Modernisierungen**
  - Gas-Heizung aus 1991
  - Isolierglas-Fenster aus 1997
  - Elektrik

| Etage  | Raum                | Wohnfläche [qm] |               |
|--|---------------------|-----------------|---------------|
| EG   | Wohnen              | 37,12           | 94,97         |
| EG   | Schlafen            | 13,89           |               |
| EG   | Küche               | 7,87            |               |
| EG   | Kind                | 7,87            |               |
| EG   | Arbeiten            | 7,87            |               |
| EG   | WC                  | 1,12            |               |
| EG   | Bad                 | 3,73            |               |
| EG   | Vorraum             | 3,10            |               |
| EG   | Flur                | 15,34           |               |
| EG   | Wintergarten (50%)* | 8,89            | 8,89          |
| <b>Fläche (gesamt- gerundet)</b>                     |                     |                 | <b>104,00</b> |
| *: 50% der Grundfläche werden als Wohnfläche gezählt |                     |                 |               |



Eingang mit Vorplatz



Garage



Garten



Wintergarten



Wohnzimmer



Kamin und Sitzecke



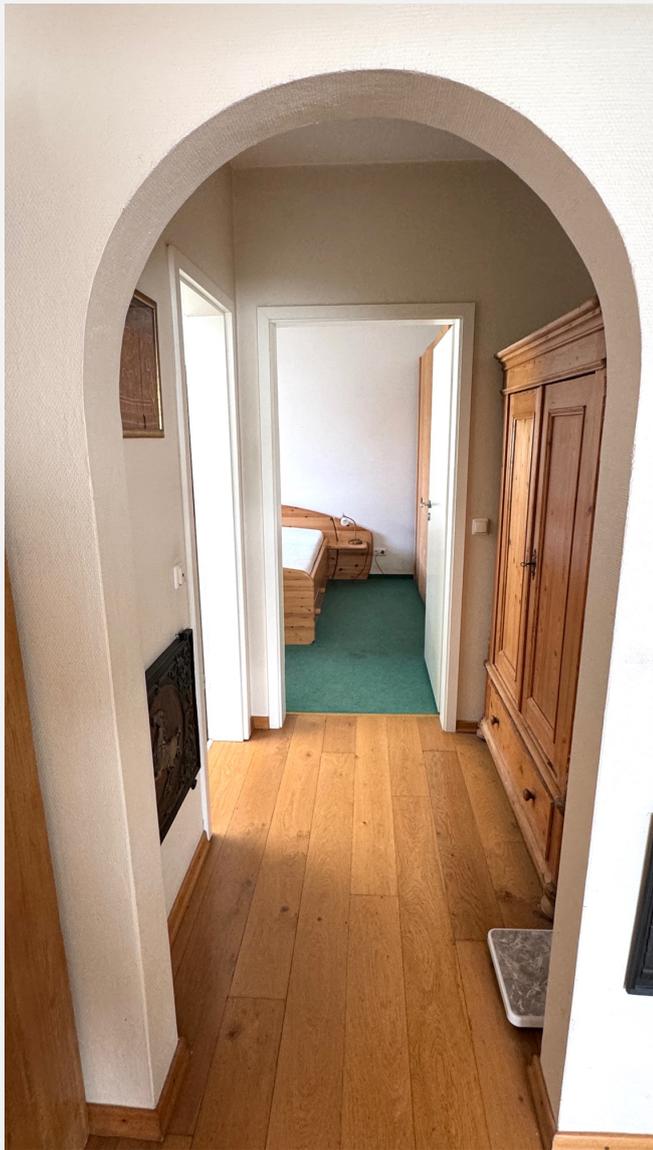
Küche



Kind



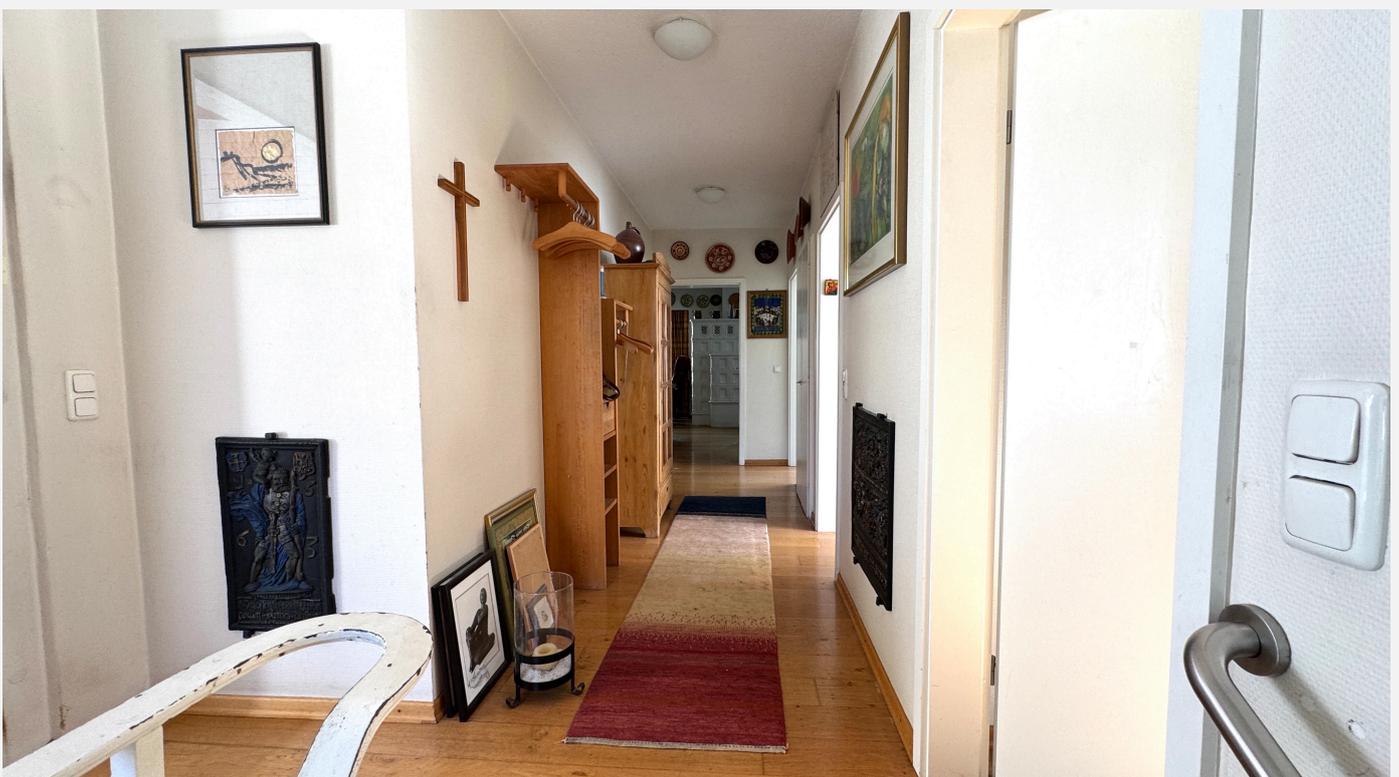
Bad mit großem Tageslichtspot



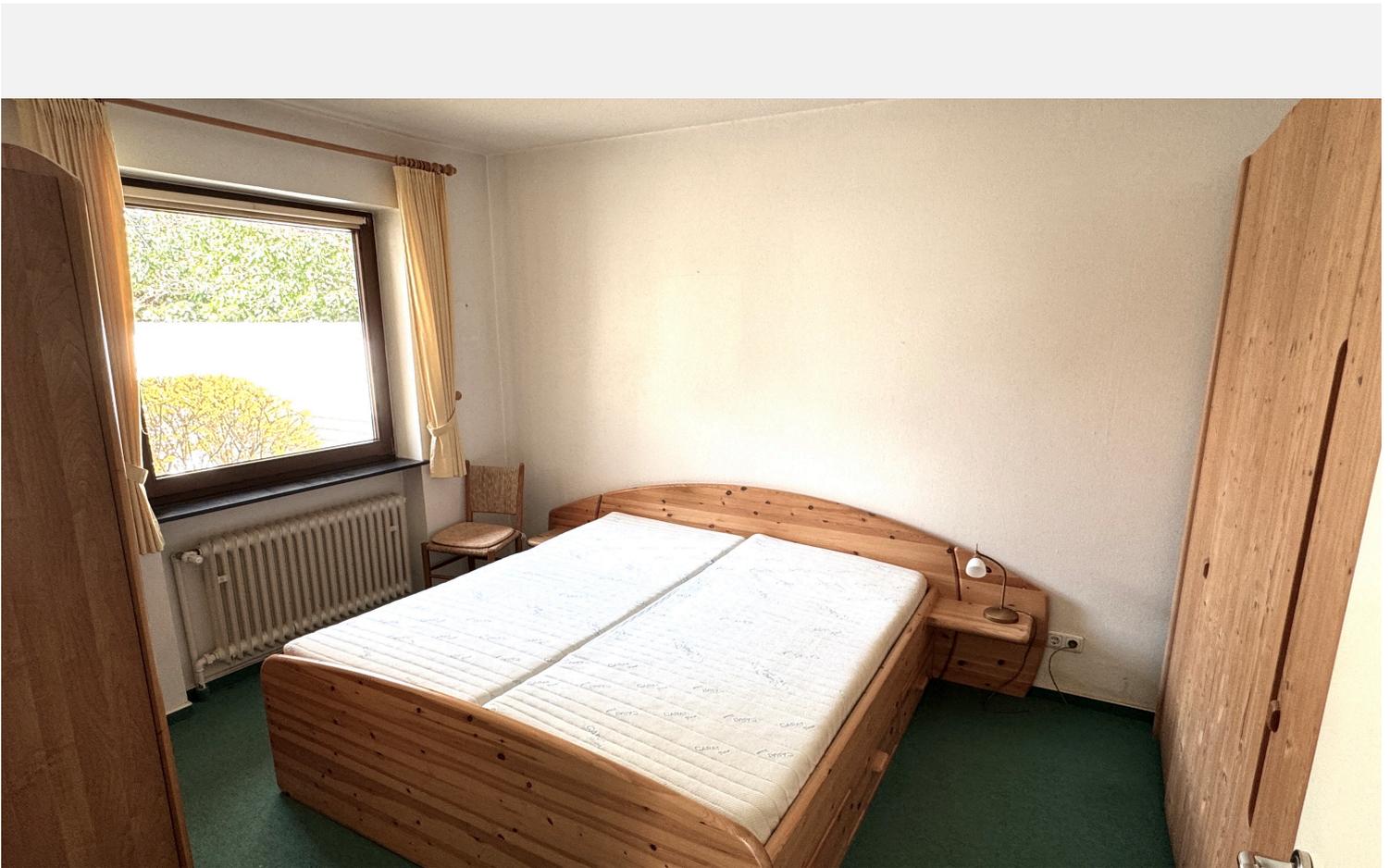
Durchgang zum Schlafzimmer



Gäste WC



Flur



Schlafen



Arbeiten



Keller mit Sauna



Gästezimmer im Keller



Hausseite (rechts)



Blick aus dem Wintergarten



Wintergarten vom Dach



Garage mit Vorplatz



Stellplatz



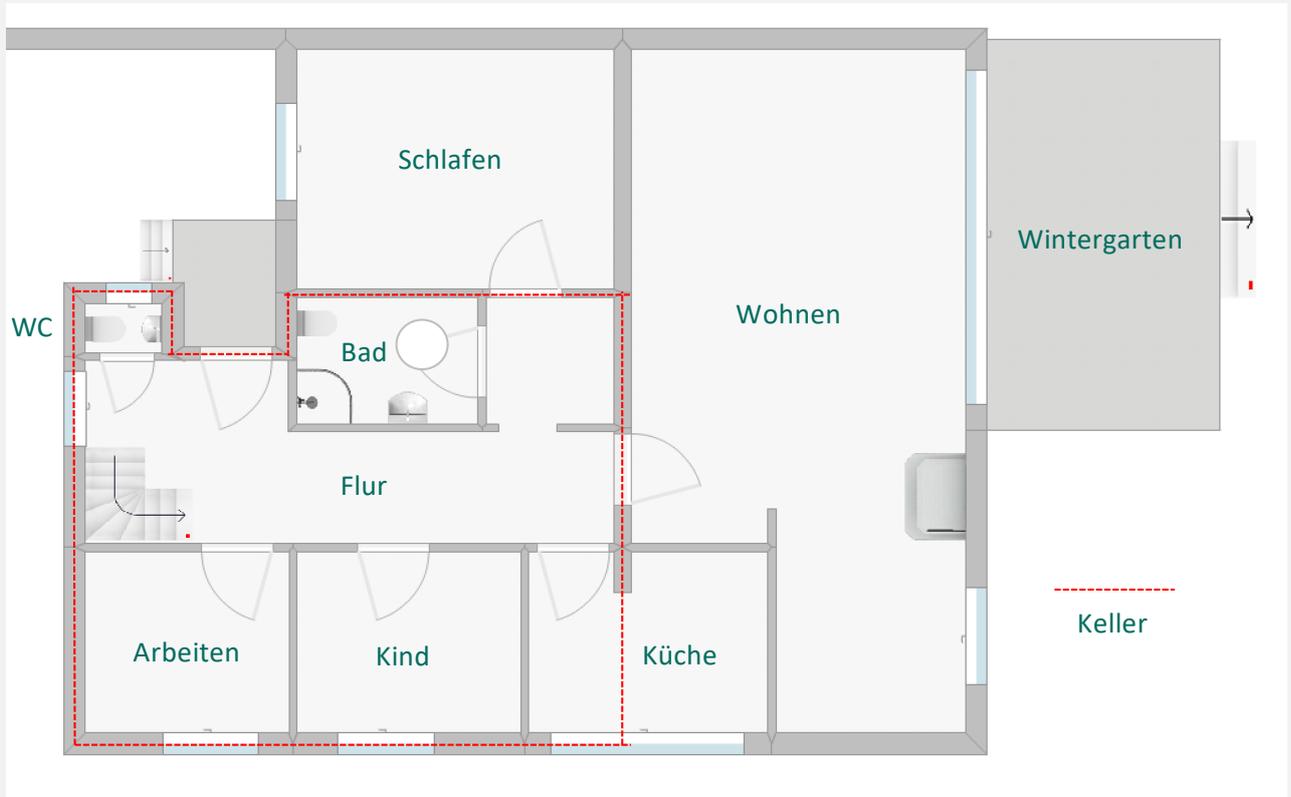
Heizung



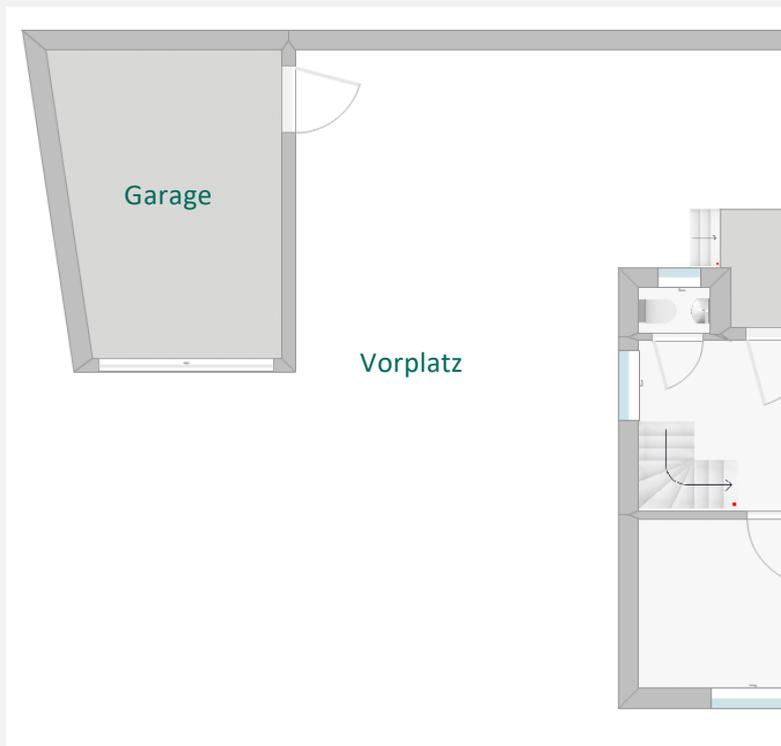
Elektrik



Flachdach mit Kiesschüttung



Grundriss



Garage



### Zeichenerklärung

#### Art der baulichen Nutzung

|    |                        |
|----|------------------------|
| WR | Reines Wohngebiet      |
| WA | Allgemeines Wohngebiet |
| MI | Mischgebiet            |
| GE | Gewerbegebiet          |

#### Maß der baulichen Nutzung

|     |   |
|-----|---|
| III | Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze |
| 0,4 | Grundflächenzahl                        |
| 0,9 | Geschossflächenzahl                     |

#### Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

|     |                       |
|-----|-----------------------|
| o   | Offene Bauweise       |
| g   | Geschlossene Bauweise |
| --- | Baugrenze             |
| --- | Baulinie              |



<https://www.nienburg.de/regional/bauleitplanung/auf-der-buermende-1-aenderung-902000041-21501.html?plantyp=902000041&titel=%22Auf+der+Buermende%22++1.+%C3%84nderung>

Auszug aus dem Bebauungsplan



Der Verkauf des Objektes erfolgt als qualifizierter Alleinauftrag ausschließlich durch:

Stefan Adam Immobilienberatung  
Louise-Schröder-Str. 13  
30974 Wennigsen  
[www.moneyman24.de](http://www.moneyman24.de)

T: 05103-925132  
M: 0177-2342326  
[info@moneyman24.de](mailto:info@moneyman24.de)

Alle Angaben ohne Gewähr. Die Inhalte dieses Exposé stammen vom Eigentümer. Für Daten Dritter übernehmen wir keine Haftung. Das Angebot ist nur für Sie bestimmt und darf nicht an Dritte weitergegeben werden.

Bitte nehmen Sie Kontakt mit uns auf, wenn Sie weitere Fragen zur Immobilie haben oder einen Besichtigungstermin vereinbaren möchten. Eine direkte Kontaktaufnahme mit dem Eigentümer ist nicht erwünscht.

**Es wird jeweils eine Maklerprovision in Höhe von 2,90% (inkl. MwSt.) des Kaufpreises für den Käufer und für den Verkäufer bei Abschluss des notariellen Kaufvertrages fällig.**

**WIDERRUFSBELEHRUNG**

Sie haben das Recht, binnen vierzehn Tagen ohne Angabe von Gründen diesen Vertrag zu widerrufen. Die Widerrufsfrist beträgt vierzehn Tage ab dem Tag des Vertragsabschlusses. Um Ihr Widerrufsrecht auszuüben, müssen Sie uns

Stefan Adam Immobilienberatung  
Louise-Schröder-Str. 13  
30974 Wennigsen  
Telefon: 05103-925132  
info@moneyman24.de

mittels einer eindeutigen Erklärung (z.B. ein mit der Post versandter Brief, Telefax oder E-Mail) über Ihren Entschluss, diesen Vertrag zu widerrufen, informieren. Sie können dafür das beigefügte Muster-Widerrufsformular verwenden, das jedoch nicht vorgeschrieben ist. Zur Wahrung der Widerrufsfrist reicht es aus, dass Sie die Mitteilung über die Ausübung des Widerrufsrechts vor Ablauf der Widerrufsfrist absenden.

**Folgen des Widerrufs**

Wenn Sie diesen Vertrag widerrufen, haben wir Ihnen alle Zahlungen, die wir von Ihnen erhalten haben, einschließlich der Lieferkosten (mit Ausnahme der zusätzlichen Kosten, die sich daraus ergeben, dass Sie eine andere Art der Lieferung als die von uns angebotene, günstigste Standardlieferung gewählt haben), unverzüglich und spätestens binnen vierzehn Tagen ab dem Tag zurückzuzahlen, an dem die Mitteilung über Ihren Widerruf dieses Vertrags bei uns eingegangen ist. Für diese Rückzahlung verwenden wir dasselbe Zahlungsmittel, das Sie bei der ursprünglichen Transaktion eingesetzt haben, es sei denn, mit Ihnen wurde ausdrücklich etwas anderes vereinbart; in keinem Fall werden Ihnen wegen dieser Rückzahlung Entgelte berechnet.

Haben Sie verlangt, dass die Dienstleistungen während der Widerrufsfrist beginnen soll, so haben Sie uns einen angemessenen Betrag zu zahlen, der dem Anteil der bis zu dem Zeitpunkt, zu dem Sie uns von der Ausübung des Widerrufsrechts hinsichtlich dieses Vertrags unterrichten, bereits erbrachten Dienstleistungen im Vergleich zum Gesamtumfang der im Vertrag vorgesehenen Dienstleistungen entspricht.

**Hinweis auf die Möglichkeit eines vorzeitigen Erlöschens des Widerrufsrechts**

Ihr Widerrufsrecht erlischt, wenn wir unsere Leistung vollständig erbracht haben und mit der Ausführung der Leistung erst begonnen haben, nachdem Sie Ihre ausdrückliche Zustimmung gegeben haben und gleichzeitig Ihre Kenntnis davon bestätigt haben, dass Sie Ihr Widerrufsrecht bei vollständiger Vertragserfüllung durch uns verlieren.

**Widerrufsformular**

(Wenn Sie den Vertrag widerrufen wollen, dann füllen Sie bitte dieses Formular aus und senden Sie es zurück.)

An:  
Stefan Adam Immobilienberatung  
Louise-Schröder-Str. 13  
30974 Wennigsen  
Telefon: 05103-925132  
info@moneyman24.de

Hiermit widerrufe(n) ich/wir (\*) den von mir/uns (\*) abgeschlossenen Vertrag über den Kauf der Immobilie in 31582 Nienburg/Weser Hannoversche Str. 53 A

Erhalten am (\*)  
Name des/der Verbraucher(s)  
Anschrift des/der Verbraucher(s)  
Unterschrift des/der Verbraucher(s) (nur bei Mitteilung auf Papier)  
Datum

\_\_\_\_\_ (\*) Unzutreffendes streichen.