

Neustadt am Rübenberge

# Anlageobjekt: 2 ET-Wohnungen (rechte Wohnhaushälfte) mit 3 Garagen

Objektnummer: 24399069



[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)

**KAUFPREIS: 225.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 158 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 7**

Objektnummer: 24399069 - 31535 Neustadt am Rübenberge

- Auf einen Blick
- Die Immobilie
- Auf einen Blick: Energiedaten
- Grundrisse
- Ein erster Eindruck
- Ausstattung und Details
- Alles zum Standort
- Weitere Informationen
- Ansprechpartner

Objektnummer: 24399069 - 31535 Neustadt am Rübenberge

## Auf einen Blick

Objektnummer	24399069
Wohnfläche	ca. 158 m <sup>2</sup>
Etage	2
Zimmer	7
Baujahr	1959
Stellplatz	1 x Freiplatz, 3 x Garage

Kaufpreis	225.000 EUR
Wohnung	Etagenwohnung
Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Bauweise	Massiv
Nutzfläche	ca. 45 m <sup>2</sup>
Ausstattung	Garten/-mitbenutzung, Balkon

Objektnummer: 24399069 - 31535 Neustadt am Rübenberge

## Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Etagenheizung	Energieausweis	VERBRAUCH
Wesentlicher Energieträger	Gas	Endenergieverbrauch	151.60 kWh/m <sup>2</sup> a
Energieausweis gültig bis	01.08.2032	Energie-Effizienzklasse	E
Befuerung	Gas		

Objektnummer: 24399069 - 31535 Neustadt am Rübenberge

## Die Immobilie



Objektnummer: 24399069 - 31535 Neustadt am Rübenberge

## Die Immobilie



Objektnummer: 24399069 - 31535 Neustadt am Rübenberge

## Die Immobilie



Objektnummer: 24399069 - 31535 Neustadt am Rübenberge

## Die Immobilie





Objektnummer: 24399069 - 31535 Neustadt am Rübenberge

## Die Immobilie



Objektnummer: 24399069 - 31535 Neustadt am Rübenberge

## Die Immobilie



Objektnummer: 24399069 - 31535 Neustadt am Rübenberge

## Die Immobilie



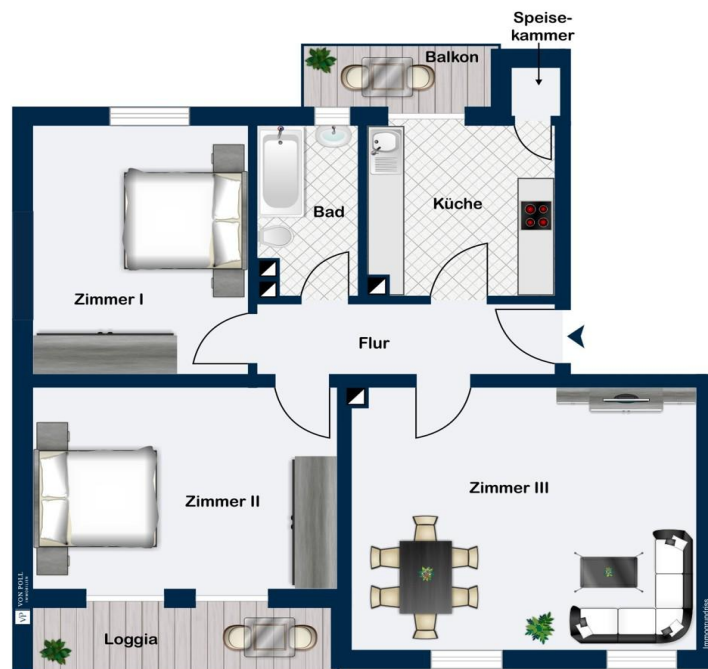
Objektnummer: 24399069 - 31535 Neustadt am Rübenberge

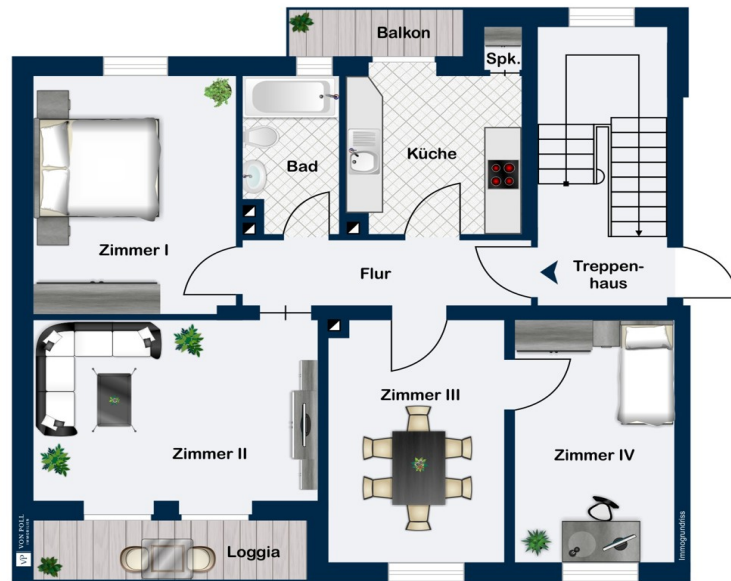
## Die Immobilie



Objektnummer: 24399069 - 31535 Neustadt am Rübenberge

## Grundrisse







Dieser Grundriss ist nicht maßstabsgetreu. Die Unterlagen wurden uns vom Auftraggeber zur Verfügung gestellt. Aus diesem Grund können wir nicht für die Richtigkeit der Angaben garantieren.

Objektnummer: 24399069 - 31535 Neustadt am Rübenberge

## Ein erster Eindruck

Zum Verkauf (im Paket) stehen 2 Eigentumswohnungen in einer WEG mit 4 Wohneinheiten. Das Mehrfamilienhaus 1959 erbaut wurde später nachträglich von außen verklindert. Die beiden aktuell vermieteten Wohneinheiten (ca.78 m<sup>2</sup> im EG und ca. 80 m<sup>2</sup> im OG) liegen allein auf der rechten Seite des Wohnhauses. Jede Wohnung hat einen Balkon vor dem Küchenbereich, der östlich ausgerichtet ist und eine Loggia nach Westen. Zu den Wohnungen gehören 4 Kellerräume mit insgesamt ca. 45 m<sup>2</sup> Nutzfläche. Auf dem ca. 1.000 m<sup>2</sup> großen Grundstück der Eigentümergemeinschaft sind den Wohnungen die rechte Grundstückshälfte sowie die darauf stehenden 3 Garagen und ein Außen-Stellplatz zur Nutzung zugeordnet. Des Weiteren steht den beiden Wohneinheiten im Keller, in der rechten Haushälfte, ein Gemeinschaftswaschraum und der Dachboden (rechts) zur Verfügung. Die linke Haushälfte ist identisch angeordnet.



Objektnummer: 24399069 - 31535 Neustadt am Rübenberge

## Ausstattung und Details

Kunststoff-Fenster und Balkontüren - weiß doppeltverglast  
EG - Fenster und Loggia-Balkontür Baujahr. 1988  
Küchen-Balkontür Baujahr 2023  
OG - Fenster und Loggia-Balkontür Baujahr 1983  
Küchen-Balkontür und Badfenster Baujahr 2023  
Wärmeerzeuger - Etagenheizungen mit Warmwasser  
EG - Baujahr 1983 - OG - Baujahr 2012  
Die Etagen-Heizungen sind im Keller installiert  
Kompakt-Heizkörper im gesamten EG und OG außer  
Küche OG -Röhrenheizkörper  
Bodenbeläge  
Fliesen, Laminat und Teppich  
ursprünglicher Grundbelag Linoleum/PVC  
Decken  
alle gestrichen, im OG - teilweise mit Holzdecke  
Türen  
Wohnungseingangs-, Zimmer-, Küchen- und Badtüren sind die Ursprungstüren aus Holz,  
teilweise mit Verglasung.  
Bäder  
EG - melierte, helle Fliesen. türhoch gefliest Boden Mosaik-Fliesen beige. Badewanne,  
Stand-WC und Waschbecken  
OG - türhoch gefliest, Fliese altrosa. Bodenfliesen Salz/Pfeffer.  
Oberer Wandbereich und Decke verkleidet. Eck-Runddusche, Stand-WC und  
Waschbecken.  
Küchen mit separater Speisekammer  
keine Küchenmöbel  
Böden gefliest, Wände teilweise gefliest  
Die Elektroinstallation, die Bäder sowie die Zu- und Abwasserleitungen in den  
Wohnungen sind funktionstüchtig jedoch deutlich in die Jahre gekommen.

Objektnummer: 24399069 - 31535 Neustadt am Rübenberge

## Alles zum Standort

Die Stadt Neustadt am Rübenberge, ca. 25 km nordwestlich der Landeshauptstadt Hannover in der Nähe des Steinhuder Meeres gelegen, hat ca. 45.000 Einwohner in 34 Ortsteilen und gehört flächenmäßig zu den größten Kommunen Deutschlands. Neustadt ist Mittelzentrum und ehemalige Kreisstadt des Landkreises Neustadt am Rübenberge, der 1974 im Rahmen einer Verwaltungsreform zunächst im "Landkreis Hannover" und 2001 in der "Region Hannover" aufging. Die Kernstadt Neustadt mit aktuell ca. 18.600 Einwohnern verfügt über eine schöne Altstadt und eine umfassende Infrastruktur. Ebenso hervorzuheben ist die hervorragende Anbindung (über die vierspurig ausgebaute Bundesstraße 6 und eine eng getaktete Bahnverbindung, ca. 25 Minuten Fahrzeit) an die Landeshauptstadt Hannover. Die Immobilie liegt im nördlichen Stadtgebiet von Neustadt ca. 1,3 km entfernt von Bahnhof und Innenstadt (mit dem Fahrrad 6 Minuten Fahrzeit) und eignet sich somit auch ideal für Pendler nach Hannover. Neustadt hat durch die Nähe zum Steinhuder Meer (ca. 9 km zum bekannten Ortsteil Mardorf am Nordufer) und die sehr ländlich geprägten, vielen kleinen Ortsteile in der typisch niedersächsischen Landschaft am Südrand der Lüneburger Heide einen sehr hohen Freizeitwert.

Objektnummer: 24399069 - 31535 Neustadt am Rübenberge

## Weitere Informationen

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 1.8.2032. Endenergieverbrauch beträgt 151.60 kwh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Die Energieeffizienzklasse ist E. GELDWÄSCHE: Als Immobilienmaklerunternehmen ist die von Poll Immobilien GmbH nach § 2 Abs. 1 Nr. 14 und § 11 Abs. 1, 2 Geldwäschegesetz (GwG) dazu verpflichtet, bei der Begründung einer Geschäftsbeziehung die Identität des Vertragspartners festzustellen und zu überprüfen, bzw. sobald ein ernsthaftes Interesse an der Durchführung des Immobilienkaufvertrages besteht. Hierzu ist es erforderlich, dass wir nach § 11 Abs. 4 GwG die relevanten Daten Ihres Personalausweises festhalten (wenn Sie als natürliche Person handeln) – beispielsweise mittels einer Kopie. Bei einer juristischen Person benötigen wir eine Kopie des Handelsregisterauszugs, aus welchem der wirtschaftlich Berechtigte hervorgeht. Das Geldwäschegesetz sieht vor, dass der Makler die Kopien bzw. Unterlagen fünf Jahre aufbewahren muss. Als unser Vertragspartner haben Sie auch eine Mitwirkungspflicht nach § 11 Abs. 6 GwG. HAFTUNG: Wir weisen darauf hin, dass die von uns weitergegebenen Objektinformationen, Unterlagen, Pläne etc. vom Verkäufer bzw. Vermieter stammen. Eine Haftung für die Richtigkeit oder Vollständigkeit der Angaben übernehmen wir daher nicht. Es obliegt daher unseren Kunden, die darin enthaltenen Objektinformationen und Angaben auf ihre Richtigkeit hin zu überprüfen. Alle Immobilienangebote sind freibleibend und vorbehaltlich Irrtümer, Zwischenverkauf- und Vermietung oder sonstiger Zwischenverwertung. UNSER SERVICE FÜR SIE ALS EIGENTÜMER: Planen Sie den Verkauf oder die Vermietung Ihrer Immobilie, so ist es für Sie wichtig, deren Marktwert zu kennen. Lassen Sie kostenfrei und unverbindlich den aktuellen Wert Ihrer Immobilie professionell durch einen unserer Immobilienspezialisten einschätzen. Unser bundesweites und internationales Netzwerk ermöglicht es uns, Verkäufer bzw. Vermieter und Interessenten bestmöglich zusammenzuführen.

Objektnummer: 24399069 - 31535 Neustadt am Rübenberge

## Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Thomas Bade & Claudia Bade

---

Lange Straße 38 Hannover - Region West

E-Mail: [hannover.west@von-poll.com](mailto:hannover.west@von-poll.com)

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)