

Neustadt am Rübenberge – Neustadt am Rübenberge

# Großzügiges Wohnen auf 200 m<sup>2</sup> - Neustadt am Rübenberge

Objektnummer: 24399065-1



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

KAUFPREIS: 349.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 210 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 6 • GRUNDSTÜCK: 875 m<sup>2</sup>

Objektnummer: 24399065-1 - 31535 Neustadt am Rübenberge – Neustadt am Rübenberge

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

Objektnummer: 24399065-1 - 31535 Neustadt am Rübenberge – Neustadt am Rübenberge

## Auf einen Blick

Objektnummer	24399065-1
Wohnfläche	ca. 210 m <sup>2</sup>
Dachform	Satteldach
Zimmer	6
Schlafzimmer	4
Badezimmer	2
Baujahr	1973

Kaufpreis	349.000 EUR
Haustyp	Einfamilienhaus
Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Zustand der Immobilie	renovierungsbedürftig
Bauweise	Massiv
Nutzfläche	ca. 80 m <sup>2</sup>
Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Einbauküche, Balkon

Objektnummer: 24399065-1 - 31535 Neustadt am Rübenberge – Neustadt am Rübenberge

## Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung	Energieausweis	Bedarfsausweis
Wesentlicher Energieträger	Erdgas leicht	Endenergiebedarf	210.70 kWh/m <sup>2</sup> a
Energieausweis gültig bis	14.05.2033	Energie-Effizienzklasse	G
Befuerung	Gas		

Objektnummer: 24399065-1 - 31535 Neustadt am Rübenberge – Neustadt am Rübenberge

## Die Immobilie



Objektnummer: 24399065-1 - 31535 Neustadt am Rübenberge – Neustadt am Rübenberge

## Die Immobilie



Objektnummer: 24399065-1 - 31535 Neustadt am Rübenberge – Neustadt am Rübenberge

## Die Immobilie



Objektnummer: 24399065-1 - 31535 Neustadt am Rübenberge – Neustadt am Rübenberge

## Die Immobilie



Objektnummer: 24399065-1 - 31535 Neustadt am Rügenberge – Neustadt am Rügenberge

## Die Immobilie



Objektnummer: 24399065-1 - 31535 Neustadt am Rübenberge – Neustadt am Rübenberge

## Die Immobilie



Objektnummer: 24399065-1 - 31535 Neustadt am Rügenberge – Neustadt am Rügenberge

## Die Immobilie



Objektnummer: 24399065-1 - 31535 Neustadt am Rübenberge – Neustadt am Rübenberge

## Die Immobilie



Objektnummer: 24399065-1 - 31535 Neustadt am Rübenberge – Neustadt am Rübenberge

## Die Immobilie



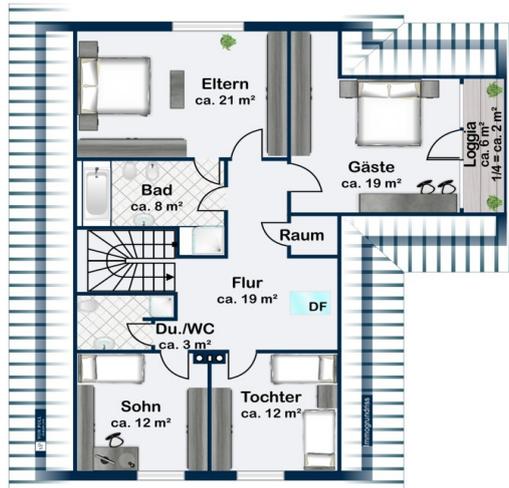
Objektnummer: 24399065-1 - 31535 Neustadt am Rübenberge – Neustadt am Rübenberge

## Die Immobilie



Objektnummer: 24399065-1 - 31535 Neustadt am Rübenberge – 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: 24399065-1 - 31535 Neustadt am Rübenberge – Neustadt am Rübenberge

## Ein erster Eindruck

Zum Verkauf steht ein 1973 in massiver Bauweise auf einem 875 m<sup>2</sup> großen Grundstück errichtetes, sehr großzügiges und unterkellertes Einfamilienhaus. Das Gebäude in Winkelform verfügt über 6 Zimmer, insgesamt ca. 210 m<sup>2</sup> Wohnfläche und ca. 80 m<sup>2</sup> Nutzfläche im Keller. Die Garage befindet sich im Gebäude. Der großzügige und liebevoll angelegte Garten sowie die Lage der Immobilie in bevorzugter Wohnlage in einer Sackgasse machen dieses Haus für eine Familie mit Platzbedarf besonders interessant. Im Erdgeschoss befinden sich neben dem Wohnzimmer (mit ca. 45 m<sup>2</sup> Wohnfläche) Küche mit angrenzendem Hauswirtschaftsraum, Windfang, zentrale Diele mit Treppenhaus, Gäste-WC, Garderobe und Arbeitszimmer. Im Dachgeschoss gehen vom Flur/Treppenhaus 3 Zimmer, ein Duschbad sowie das Elternschlafzimmer mit eigenem Zugang zum Haupt-Badezimmer ab. Der Keller verfügt neben dem Heizungsraum über 4 weitere Räume und ein Bad mit Dusche und Toilette. Das Gebäude wird über eine Gasheizung beheizt. Eine großzügige Immobilie in sehr guter, ruhiger Lage, die viele Möglichkeiten der Realisierung eigener Ausstattungsideen bietet. Lassen Sie sich inspirieren und vereinbaren Sie gerne einen Besichtigungstermin!

Objektnummer: 24399065-1 - 31535 Neustadt am Rübenberge – Neustadt am Rübenberge

## Ausstattung und Details

- Gaszentralheizung
- Kunststofffenster
- Garage im Haus
- Großes Grundstück
- Terrasse und Loggia im Dachgeschoss

Objektnummer: 24399065-1 - 31535 Neustadt am Rübenberge – 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 befindet sich in 1,2 km Entfernung von Bahnhof und Innenstadt (mit dem Fahrrad 5 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: 24399065-1 - 31535 Neustadt am Rübenberge – Neustadt am Rübenberge

## Sonstige Angaben

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 14.5.2033. Endenergiebedarf beträgt 210.70 kWh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Erdgas leicht. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1991. Die Energieeffizienzklasse ist G.

**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: 24399065-1 - 31535 Neustadt am Rübenberge – 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)