

Neustadt am Rübenberge – Neustadt am Rübenberge

Großzügiges Wohnen auf 200 m² - Neustadt am Rübenberge

Property ID: 24399065



www.von-poll.com

PURCHASE PRICE: 379.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 210 m² • ROOMS: 6 • LAND AREA: 875 m²

Property ID: 24399065 - 31535 Neustadt am Rübenberge – Neustadt am Rübenberge

- At a glance
- The property
- Energy Data
- Floor plans
- A first impression
- Details of amenities
- All about the location
- Other information
- Contact partner

Property ID: 24399065 - 31535 Neustadt am Rübenberge – Neustadt am Rübenberge

At a glance

Property ID	24399065
Living Space	ca. 210 m ²
Roof Type	Gabled roof
Available from	According to the arrangement
Rooms	6
Bedrooms	4
Bathrooms	2
Year of construction	1973

Purchase Price	379.000 EUR
Commission	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Condition of property	Needs renovation
Construction method	Solid
Usable Space	ca. 80 m ²
Equipment	Terrace, Guest WC, Built-in kitchen, Balcony

Property ID: 24399065 - 31535 Neustadt am Rübenberge – Neustadt am Rübenberge

Energy Data

Type of heating	Central heating	Energy Certificate	Energy demand certificate
Energy Source	Light natural gas	Final Energy Demand	210.70 kWh/m ² a
Energy certificate valid until	14.05.2033	Energy efficiency class	G
Power Source	Gas		

Property ID: 24399065 - 31535 Neustadt am Rübenberge – Neustadt am Rübenberge

The property



www.von-poll.com



Property ID: 24399065 - 31535 Neustadt am Rübenberge – Neustadt am Rübenberge

The property



Property ID: 24399065 - 31535 Neustadt am Rübenberge – Neustadt am Rübenberge

The property



Property ID: 24399065 - 31535 Neustadt am Rübenberge – Neustadt am Rübenberge

The property



Property ID: 24399065 - 31535 Neustadt am Rübenberge – Neustadt am Rübenberge

The property



Property ID: 24399065 - 31535 Neustadt am Rübenberge – Neustadt am Rübenberge

The property



Property ID: 24399065 - 31535 Neustadt am Rübenberge – Neustadt am Rübenberge

The property



Property ID: 24399065 - 31535 Neustadt am Rübenberge – Neustadt am Rübenberge

The property



Property ID: 24399065 - 31535 Neustadt am Rübenberge – Neustadt am Rübenberge

The property



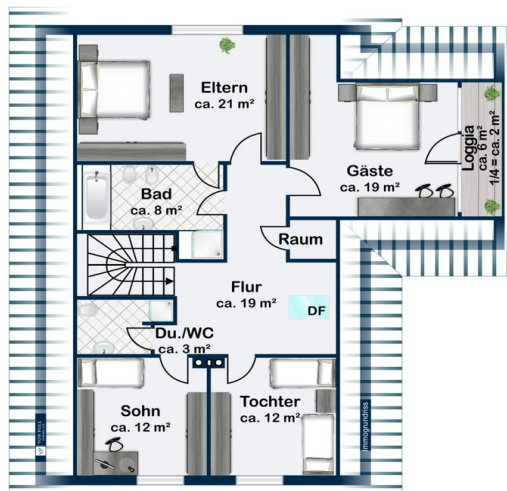
Property ID: 24399065 - 31535 Neustadt am Rübenberge – Neustadt am Rübenberge

The property



Property ID: 24399065 - 31535 Neustadt am Rübenberge – Neustadt am Rübenberge

Floor plans







This floor plan is not to scale. The documents were given to us by the client. For this reason, we cannot guarantee the accuracy of the information.

Property ID: 24399065 - 31535 Neustadt am Rübenberge – Neustadt am Rübenberge

A first impression

Zum Verkauf steht ein 1973 in massiver Bauweise auf einem 875 m² großen Grundstück errichtetes, sehr großzügiges und unterkellertes Einfamilienhaus. Das Gebäude in Winkelform verfügt über 6 Zimmer, insgesamt ca. 210 m² Wohnfläche und ca. 80 m² 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 m² 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!

Property ID: 24399065 - 31535 Neustadt am Rübenberge – Neustadt am Rübenberge

Details of amenities

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

Property ID: 24399065 - 31535 Neustadt am Rübenberge – Neustadt am Rübenberge

All about the location

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.

Property ID: 24399065 - 31535 Neustadt am Rübenberge – Neustadt am Rübenberge

Other information

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 14.5.2033. Endenergiebedarf beträgt 210.70 kWh/(m²*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.

Property ID: 24399065 - 31535 Neustadt am Rübenberge – Neustadt am Rübenberge

Contact partner

For further information, please contact your contact person:

Thomas Bade & Claudia Bade

Lange Straße 38 Hannover - Region West

E-Mail: hannover.west@von-poll.com

To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com