

Neustadt am Rübenberge

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

Property ID: 24399069



www.von-poll.com

PURCHASE PRICE: 225.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 158 m² • ROOMS: 7

Property ID: 24399069 - 31535 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: 24399069 - 31535 Neustadt am Rübenberge

At a glance

Property ID	24399069	Purchase Price	225.000 EUR
Living Space	ca. 158 m ²	Commission	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Floor	2	Construction method	Solid
Rooms	7	Usable Space	ca. 45 m ²
Year of construction	1959	Equipment	Garden / shared use, Balcony
Type of parking	1 x Outdoor parking space, 3 x Garage		

Property ID: 24399069 - 31535 Neustadt am Rübenberge

Energy Data

Type of heating	Single-storey heating system	Energy Certificate	Energy consumption certificate
Energy Source	Gas	Final energy consumption	151.60 kWh/m ² a
Energy certificate valid until	01.08.2032	Energy efficiency class	E
Power Source	Gas		

Property ID: 24399069 - 31535 Neustadt am Rübenberge

The property



Property ID: 24399069 - 31535 Neustadt am Rübenberge

The property



Property ID: 24399069 - 31535 Neustadt am Rübenberge

The property



Property ID: 24399069 - 31535 Neustadt am Rübenberge

The property



Property ID: 24399069 - 31535 Neustadt am Rübenberge

The property



Property ID: 24399069 - 31535 Neustadt am Rübenberge

The property



Property ID: 24399069 - 31535 Neustadt am Rübenberge

The property



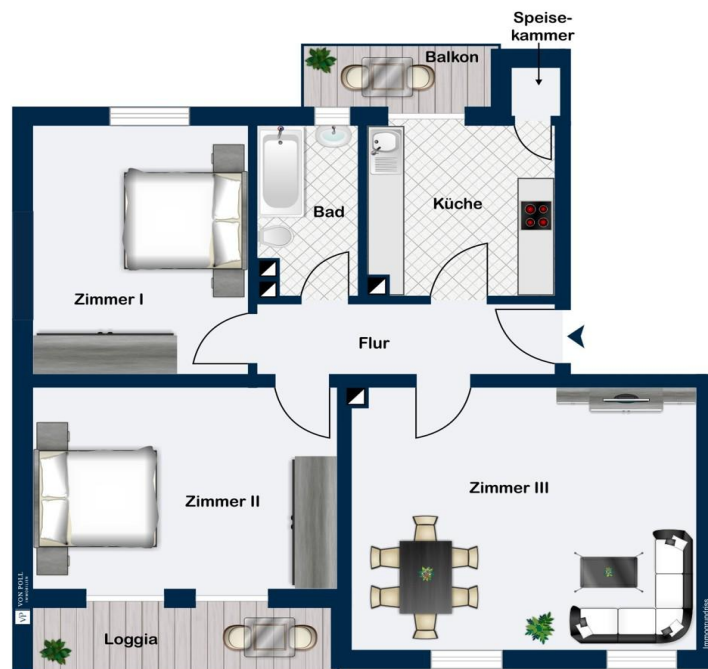
Property ID: 24399069 - 31535 Neustadt am Rübenberge

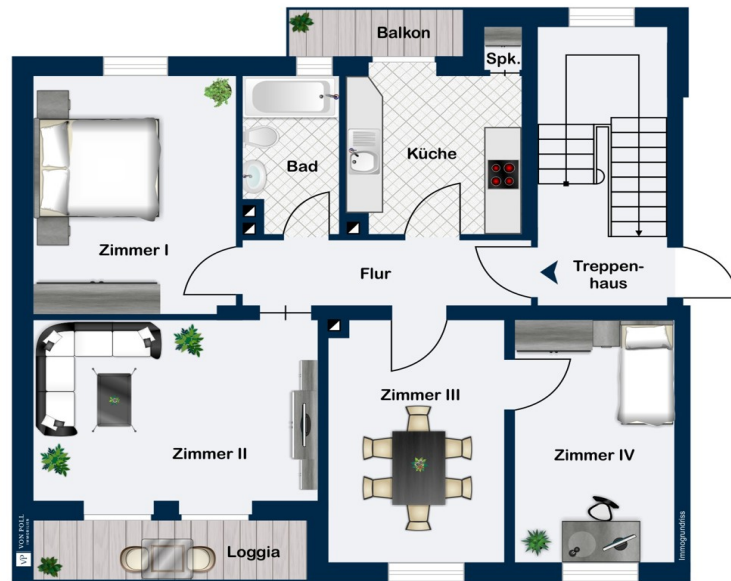
The property

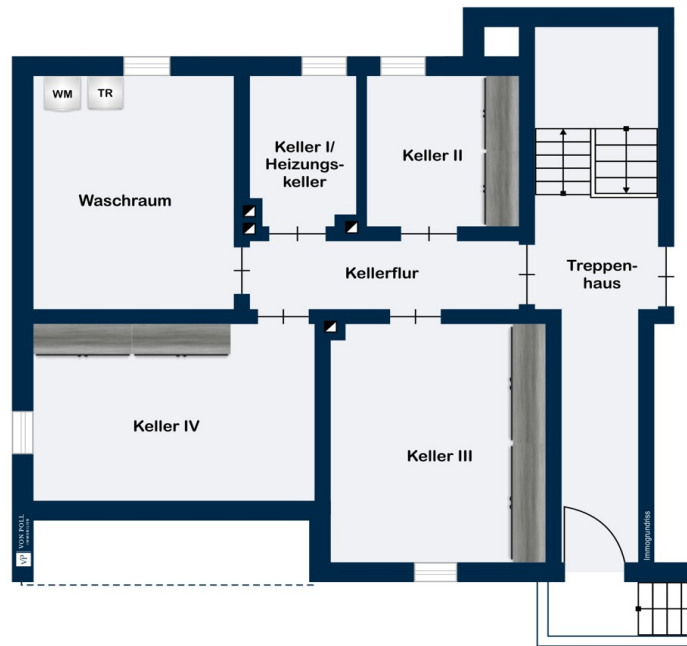


Property ID: 24399069 - 31535 Neustadt am Rübenberge

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: 24399069 - 31535 Neustadt am Rübenberge

A first impression

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 m² im EG und ca. 80 m² 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 m² Nutzfläche. Auf dem ca. 1.000 m² 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.

Property ID: 24399069 - 31535 Neustadt am Rübenberge

Details of amenities

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.

Property ID: 24399069 - 31535 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 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.

Property ID: 24399069 - 31535 Neustadt am Rübenberge

Other information

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 1.8.2032. Endenergieverbrauch beträgt 151.60 kwh/(m²*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.

Property ID: 24399069 - 31535 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