

Neustadt am Rübenberge – Neustadt am Rübenberge

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

Número de propiedad: 24399065



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

PRECIO DE COMPRA: 379.000 EUR • SUPERFICIE HABITABLE: ca. 210 m<sup>2</sup> • HABITACIONES: 6 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 875 m<sup>2</sup>

Número de propiedad: 24399065 - 31535 Neustadt am Rübenberge – Neustadt am Rübenberge

- De un vistazo
- La propiedad
- Datos energéticos
- Planos de planta
- Una primera impresión
- Detalles de los servicios
- Todo sobre la ubicación
- Otros datos
- Contacto con el socio

Número de propiedad: 24399065 - 31535 Neustadt am Rübenberge – Neustadt am Rübenberge

## De un vistazo

Número de propiedad	24399065
Superficie habitable	ca. 210 m <sup>2</sup>
Tipo de techo	Techo a dos aguas
Ocupación a partir de	Previo acuerdo
Habitaciones	6
Dormitorios	4
Baños	2
Año de construcción	1973

Precio de compra	379.000 EUR
Casa	Casa unifamiliar
Comisión	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Estado de la propiedad	para reformar
Método de construcción	Sólido
Espacio utilizable	ca. 80 m <sup>2</sup>
Características	Terraza, WC para invitados, Cocina empotrada, Balcón

Número de propiedad: 24399065 - 31535 Neustadt am Rübenberge – Neustadt am Rübenberge

## Datos energéticos

Tipo de calefacción	Calefacción central	Certificado energético	Certificado energético
Fuente de energía	Gas natural ligero	Demanda de energía final	210.70 kWh/m <sup>2</sup> a
Certificado energético válido hasta	14.05.2033	Clase de eficiencia energética	G
Fuente de energía	Gas		

Número de propiedad: 24399065 - 31535 Neustadt am Rübenberge – Neustadt am Rübenberge

## La propiedad



Número de propiedad: 24399065 - 31535 Neustadt am Rübenberge – Neustadt am Rübenberge

## La propiedad



Número de propiedad: 24399065 - 31535 Neustadt am Rübenberge – Neustadt am Rübenberge

## La propiedad



Número de propiedad: 24399065 - 31535 Neustadt am Rübenberge – Neustadt am Rübenberge

## La propiedad





Número de propiedad: 24399065 - 31535 Neustadt am Rübenberge – Neustadt am Rübenberge

## La propiedad



Número de propiedad: 24399065 - 31535 Neustadt am Rübenberge – Neustadt am Rübenberge

## La propiedad



Número de propiedad: 24399065 - 31535 Neustadt am Rübenberge – Neustadt am Rübenberge

## La propiedad



Número de propiedad: 24399065 - 31535 Neustadt am Rübenberge – Neustadt am Rübenberge

## La propiedad



Número de propiedad: 24399065 - 31535 Neustadt am Rübenberge – Neustadt am Rübenberge

## La propiedad



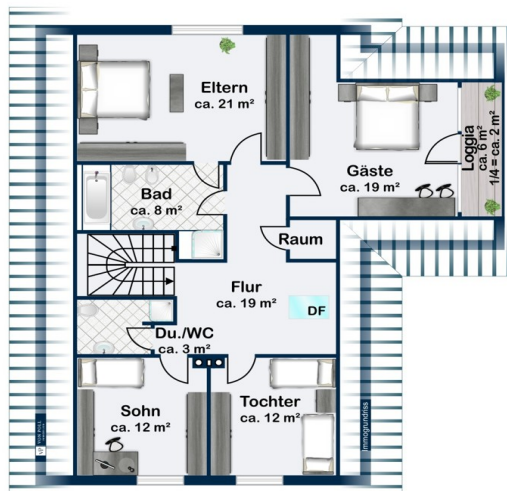
Número de propiedad: 24399065 - 31535 Neustadt am Rübenberge – Neustadt am Rübenberge

## La propiedad



Número de propiedad: 24399065 - 31535 Neustadt am Rübenberge – Neustadt am Rübenberge

## Planos de planta









Este plano no está a escala. Los documentos nos fueron entregados por el cliente. Por esta razón, no podemos garantizar la exactitud de la información.

Número de propiedad: 24399065 - 31535 Neustadt am Rübenberge – Neustadt am Rübenberge

## Una primera impresión

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!

Número de propiedad: 24399065 - 31535 Neustadt am Rübenberge – Neustadt am Rübenberge

## Detalles de los servicios

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

Número de propiedad: 24399065 - 31535 Neustadt am Rübenberge – Neustadt am Rübenberge

## Todo sobre la ubicación

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.

Número de propiedad: 24399065 - 31535 Neustadt am Rübenberge – Neustadt am Rübenberge

## Otros datos

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.

Número de propiedad: 24399065 - 31535 Neustadt am Rübenberge – Neustadt am Rübenberge

## Contacto con el socio

Para más información, dirijase a su persona de contacto:

Thomas Bade & Claudia Bade

---

Lange Straße 38 Hannover - Región Oeste

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)