Neustadt am Rübenberge

Gediegenes Einfamilienhaus für gehobene Ansprüche

Property ID: 25399080

PURCHASE PRICE: 560.000 EUR • **LIVING SPACE:** ca. 173 m² • **ROOMS:** 4.5 • **LAND AREA:** 1.200 m²

Property ID: 25399080 - 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: 25399080 - 31535 Neustadt am Rübenberge

At a glance

Property ID	25399080
Living Space	ca. 173 m²
Roof Type	Gabled roof
Rooms	4.5
Bedrooms	3
Bathrooms	2
Year of construction	1991
Type of parking	2 x Garage

Purchase Price	560.000 EUR
Commission	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Condition of property	Well-maintained
Construction method	Solid
Usable Space	ca. 87 m²
Equipment	Terrace, Guest WC, Sauna, Fireplace, Built-in kitchen, Balcony

Property ID: 25399080 - 31535 Neustadt am Rübenberge

Energy Data

Type of heating	Central heating
Energy Source	Light natural gas
Energy certificate valid until	29.04.2035
Power Source	Gas

Energy Certificate	Energy consumption certificate
Final energy consumption	151.00 kWh/m²a
Energy efficiency class	E
Year of construction according to energy certificate	2021

Property ID: 25399080 - 31535 Neustadt am Rübenberge

The property

Property ID: 25399080 - 31535 Neustadt am Rübenberge

The property

Property ID: 25399080 - 31535 Neustadt am Rübenberge

The property

Property ID: 25399080 - 31535 Neustadt am Rübenberge

The property

Property ID: 25399080 - 31535 Neustadt am Rübenberge

The property

Property ID: 25399080 - 31535 Neustadt am Rübenberge

The property

Property ID: 25399080 - 31535 Neustadt am Rübenberge

The property

Property ID: 25399080 - 31535 Neustadt am Rübenberge

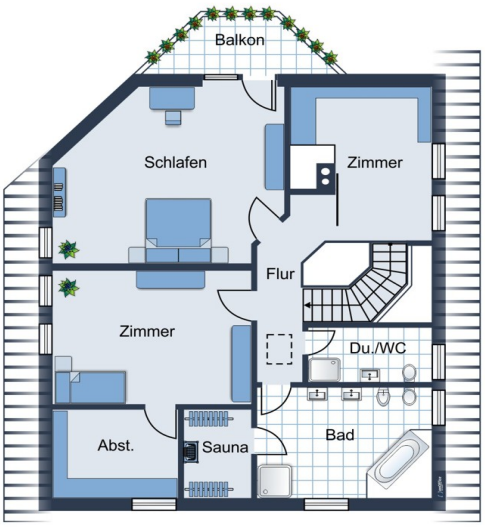
The property

Property ID: 25399080 - 31535 Neustadt am Rübenberge

The property

Property ID: 25399080 - 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: 25399080 - 31535 Neustadt am Rübenberge

A first impression

Zum Verkauf steht ein 1990 auf einem 1.200 m² großen Grundstück in massiver Bauweise fertiggestelltes Einfamilienhaus mit ca. 173 m² Wohnfläche und 87 m² Nutzfläche. Auf dem wunderschön angelegten Grundstück befinden sich neben der großen Doppelgarage noch zwei weitere Gebäude in Holzbauweise, u.a. für Gartengeräte sowie ein Gartenteich. Das Erdgeschoss des großzügigen und gleichermaßen gediegenen Wohnhauses betritt man über eine große Diele mit Treppe in das Obergeschoss sowie Garderobe und Gäste-WC. Von der Diele erreicht man ebenso Heizungsraum, Hauswirtschafts- und Vorratsraum sowie Küche und Wohn-/Esszimmer mit ca. 53 m². Der Wohn-/Essbereich verfügt über einen sehr schönen Kamin. Der Zugang zur teilweise überdachten Terrasse ist sowohl vom Wohnbereich als auch von der Küche möglich. Im Obergeschoss gruppieren sich um die großzügige Galerie 3 1/2 verschieden nutzbare Räume, der größte davon mit 31 m² und eigenem Balkon. Des weiteren befinden sich hier das Master-Bad mit Sauna sowie ein weiteres Bad mit Dusche. Auf Basis einer Grundfläche von mehr als 130 m² ließen sich aber bei Bedarf auch andere Raumkonfigurationen darstellen. Die große Doppelgarage schließt an einen überdachten Eingang zum hinteren Teil des Grundstücks an und verfügt über einen großzügigen Bereich für Werkbank und Geräte. Zwei weitere, solide erstellte Gartenhäuser erweitern die Abstellmöglichkeiten. Eine wirklich wunderschöne und durchdachte Immobilie, lassen Sie sich von den Fotos inspirieren und vereinbaren Sie einen Besichtigungstermin!

Property ID: 25399080 - 31535 Neustadt am Rübenberge

Details of amenities

- Kamin
- Einbauküche
- Fußböden teilweise Parkett
- Außenjalousien
- 2 Bäder
- Gäste WC
- Sauna
- Doppelgarage mit Werkstatt und Fahrradraum
- Gartenteich
- 2 Gartenhäuser

Property ID: 25399080 - 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 befindet sich in einem sehr gepflegten und verkehrsberuhigten Wohngebiet ca. 2 km entfernt von Bahnhof und Innenstadt (mit dem Fahrrad 8 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: 25399080 - 31535 Neustadt am Rübenberge

Other information

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 29.4.2035. Endenergieverbrauch beträgt 151.00 kwh/(m²*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Erdgas leicht. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2021. 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: 25399080 - 31535 Neustadt am Rübenberge

Contact partner

For further information, please contact your contact person:

Thomas Bade & Claudia Bade

Lange Straße 38 Hanover - Region West
E-Mail: hannover.west@von-poll.com

To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com