

Neustadt am Rübenberge

# Gediegenes Einfamilienhaus für gehobene Ansprüche

Número da propriedade: 25399080



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

PREÇO DE COMPRA: 560.000 EUR • ÁREA: ca. 173 m<sup>2</sup> • QUARTOS: 4.5 • ÁREA DO TERRENO: 1.200 m<sup>2</sup>

Número da propriedade: 25399080 - 31535 Neustadt am Rübenberge

- Numa vista geral
- O imóvel
- Dados energéticos
- Plantas dos pisos
- Uma primeira impressão
- Detalhes do equipamento
- Tudo sobre a localização
- Outras informações
- Pessoa de contacto

Número da propriedade: 25399080 - 31535 Neustadt am Rübenberge

## Numa vista geral

Número da propriedade	25399080
Área	ca. 173 m <sup>2</sup>
Forma do telhado	Telhado de sela
Quartos	4.5
Quartos	3
Casas de banho	2
Ano de construção	1991
Tipo de estacionamento	2 x Garagem

Preço de compra	560.000 EUR
Natureza	Casa unifamiliar / Moradia
Comissão para arrendatários	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Tipo de construção	Sólido
Área útil	ca. 87 m <sup>2</sup>
Móveis	Terraço, WC de hóspedes, Sauna, Lareira, Cozinha embutida, Varanda

Número da propriedade: 25399080 - 31535 Neustadt am Rübenberge

## Dados energéticos

Sistemas de aquecimento	Aquecimento central	Certificado Energético	Certificado de consumo de energia
Fonte de Energia	Gás natural leve	Consumo final de energia	151.00 kWh/m <sup>2</sup> a
Certificado Energético válido até	29.04.2035	Classificação energética	E
Aquecimento	Gás	Ano de construção de acordo com o certificado energético	2021

Número da propriedade: 25399080 - 31535 Neustadt am Rübenberge

## O imóvel



Número da propriedade: 25399080 - 31535 Neustadt am Rübenberge

## O imóvel



Número da propriedade: 25399080 - 31535 Neustadt am Rübenberge

## O imóvel



Número da propriedade: 25399080 - 31535 Neustadt am Rübenberge

## O imóvel



Número da propriedade: 25399080 - 31535 Neustadt am Rübenberge

## O imóvel



Número da propriedade: 25399080 - 31535 Neustadt am Rübenberge

## O imóvel



Número da propriedade: 25399080 - 31535 Neustadt am Rübenberge

## O imóvel



Número da propriedade: 25399080 - 31535 Neustadt am Rübenberge

## O imóvel



Número da propriedade: 25399080 - 31535 Neustadt am Rübenberge

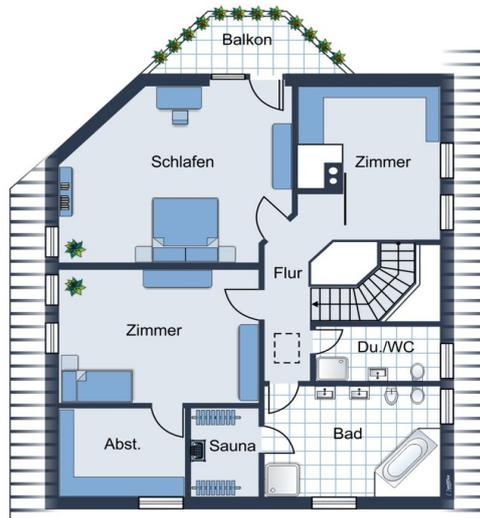
## O imóvel



Número da propriedade: 25399080 - 31535 Neustadt am Rügenberge

## Plantas dos pisos





Esta planta não é à escala. Os documentos foram-nos entregues pelo cliente. Por conseguinte, não podemos assumir qualquer responsabilidade pela exatidão das indicações.

Número da propriedade: 25399080 - 31535 Neustadt am Rübenberge

## Uma primeira impressão

Zum Verkauf steht ein 1990 auf einem 1.200 m<sup>2</sup> großen Grundstück in massiver Bauweise fertiggestelltes Einfamilienhaus mit ca. 173 m<sup>2</sup> Wohnfläche und 87 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup>. 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 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> 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!

Número da propriedade: 25399080 - 31535 Neustadt am Rübenberge

## Detalhes do equipamento

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

**Número da propriedade: 25399080 - 31535 Neustadt am Rübenberge**

## Tudo sobre a localização

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.

Número da propriedade: 25399080 - 31535 Neustadt am Rübenberge

## Outras informações

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 29.4.2035. Endenergieverbrauch beträgt 151.00 kwh/(m<sup>2</sup>\*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.

Número da propriedade: 25399080 - 31535 Neustadt am Rübenberge

## Pessoa de contacto

Para mais informações, queira contactar a sua pessoa de contacto:

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)