

Neustadt am Rübenberge

# Sonnige 2-Zimmer Wohnung mit Balkon

Objektnummer: 25399071



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

KAUFPREIS: 150.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 56 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 2

Objektnummer: 25399071 - 31535 Neustadt am Rübenberge

- Auf einen Blick
- Die Immobilie
- Auf einen Blick: Energiedaten
- Grundrisse
- Ein erster Eindruck
- Ausstattung und Details
- Alles zum Standort
- Sonstige Angaben
- Ansprechpartner

Objektnummer: 25399071 - 31535 Neustadt am Rübenberge

## Auf einen Blick

|              |               |
|--------------|---------------|
| Objektnummer | 25399071      |
| Wohnfläche   | ca. 56 m²     |
| Zimmer       | 2             |
| Schlafzimmer | 1             |
| Badezimmer   | 1             |
| Baujahr      | 2002          |
| Stellplatz   | 1 x Freiplatz |

|                            |                                                                           |
|----------------------------|---------------------------------------------------------------------------|
| Kaufpreis                  | 150.000 EUR                                                               |
| Wohnungstyp                | Etagenwohnung                                                             |
| Provision                  | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Modernisierung / Sanierung | 2023                                                                      |
| Zustand der Immobilie      | gepflegt                                                                  |
| Bauweise                   | Massiv                                                                    |
| Ausstattung                | Balkon                                                                    |

Objektnummer: 25399071 - 31535 Neustadt am Rübenberge

## Auf einen Blick: Energiedaten

|                            |                |                             |                   |
|----------------------------|----------------|-----------------------------|-------------------|
| Heizungsart                | Zentralheizung | Energieausweis              | Verbrauchsausweis |
| Wesentlicher Energieträger | Gas            | Endenergieverbrauch         | 87.90 kWh/m²a     |
| Energieausweis gültig bis  | 18.03.2027     | Energie-Effizienzklasse     | C                 |
| Befuerung                  | Gas            | Baujahr laut Energieausweis | 2002              |

Objektnummer: 25399071 - 31535 Neustadt am Rübenberge

## Die Immobilie



Objektnummer: 25399071 - 31535 Neustadt am Rübenberge

## Die Immobilie



Objektnummer: 25399071 - 31535 Neustadt am Rübenberge

## Die Immobilie



Objektnummer: 25399071 - 31535 Neustadt am Rübenberge

## Die Immobilie



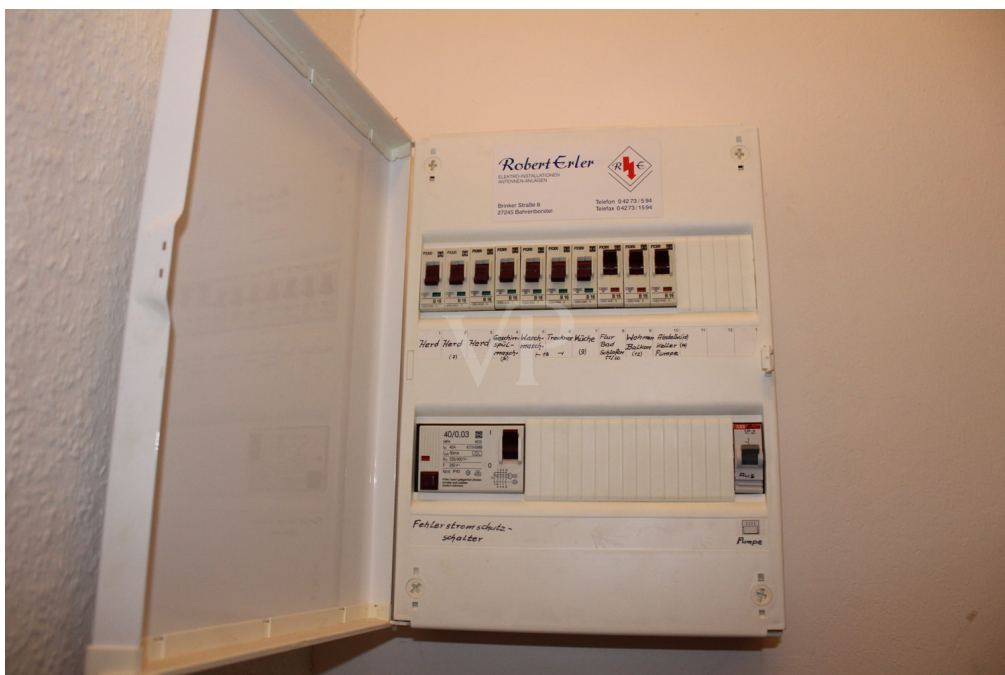
Objektnummer: 25399071 - 31535 Neustadt am Rübenberge

## Die Immobilie



**Objektnummer: 25399071 - 31535 Neustadt am Rübenberge**

# Die Immobilie



Objektnummer: 25399071 - 31535 Neustadt am Rübenberge

## Die Immobilie



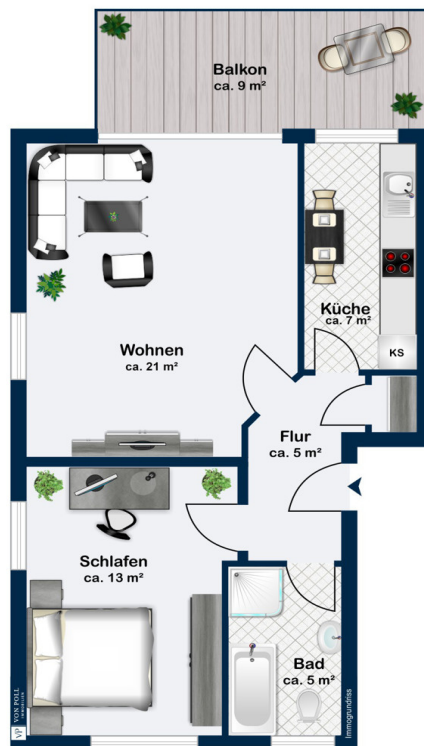
Objektnummer: 25399071 - 31535 Neustadt am Rübenberge

## Die Immobilie



Objektnummer: 25399071 - 31535 Neustadt am Rübenberge

## Grundrisse



Dieser Grundriss ist nicht maßstabsgetreu. Die Unterlagen wurden uns vom Auftraggeber zur Verfügung gestellt. Aus diesem Grund können wir nicht für die Richtigkeit der Angaben garantieren.

Objektnummer: 25399071 - 31535 Neustadt am Rübenberge

## Ein erster Eindruck

Zum Verkauf steht eine schöne, helle 2-Zimmer Wohnung mit Balkon in bevorzugter, ruhiger Lage von Neustadt. Das Zentrum Neustadts mit diversen Einkaufsmöglichkeiten sowie der Bahnhof sind mit dem Fahrrad oder per Bus gut zu erreichen. Die Bushaltestelle befindet sich in unmittelbarer Nähe des Mehrfamilienhauses. Die Wohnung befindet sich im 1. Obergeschoss eines sehr gepflegten Mehrfamilienhauses mit insgesamt 9 Wohneinheiten. Im Jahr 2023 wurde ein neuer Gasbrennwertkessel eingebaut. Auf ca. 56 m<sup>2</sup> Wohnfläche verteilen sich ein Flur, ein Badezimmer mit Dusche und Badewanne, die Küche, ein kleiner Abstellraum, ein Schlafzimmer sowie der Wohnbereich mit Zugang zum Balkon. Der Balkon ist nach Süd-Westen ausgerichtet und bietet einen schönen Blick in die Umgebung. Zur Wohnung gehört ein abgeschlossener Kellerraum sowie ein PKW Stellplatz.

Objektnummer: 25399071 - 31535 Neustadt am Rübenberge

## Ausstattung und Details

- Fenster mit Außenjalousien
- Bad mit Dusche und Badewanne
- Abstellraum innerhalb der Wohnung
- Balkon ca. 9 m<sup>2</sup>
- Kellerraum ca. 8 m<sup>2</sup>
- Trockenraum mit Waschmaschinenanschluss im Keller
- PKW-Stellplatz

Objektnummer: 25399071 - 31535 Neustadt am Rübenberge

## Alles zum Standort

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 Wohnung befindet sich in ca. 2 km Entfernung von Bahnhof und Innenstadt 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.

Objektnummer: 25399071 - 31535 Neustadt am Rübenberge

## Sonstige Angaben

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 18.3.2027. Endenergieverbrauch beträgt 87.90 kwh/(m²\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2002. Die Energieeffizienzklasse ist C. 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.

Objektnummer: 25399071 - 31535 Neustadt am Rübenberge

## Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

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)