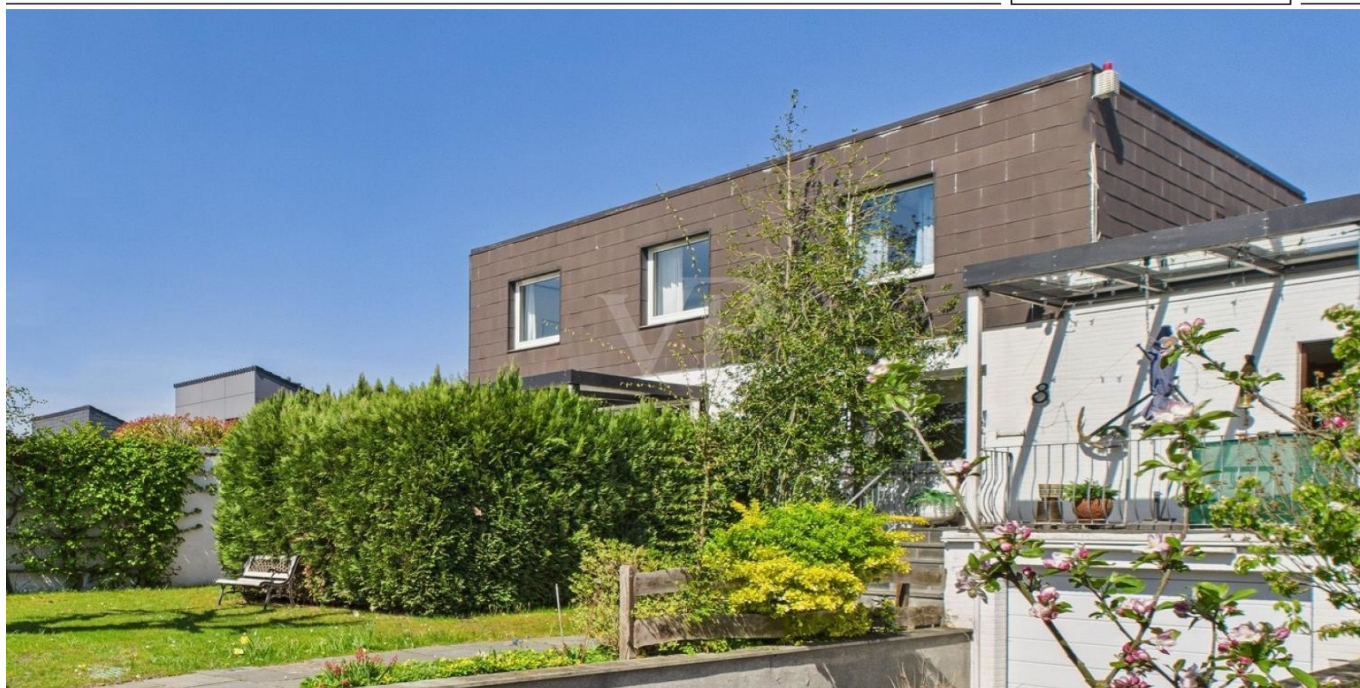


Neustadt am Rübenberge

Neustadt Kernstadt: 180 m² Wohnfläche plus 80 m² Keller

Property ID: 25399073-1



www.von-poll.com

PURCHASE PRICE: 380.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 180 m² • ROOMS: 6 • LAND AREA: 507 m²

Property ID: 25399073-1 - 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: 25399073-1 - 31535 Neustadt am Rübenberge

At a glance

Property ID	25399073-1
Living Space	ca. 180 m²
Rooms	6
Bedrooms	4
Bathrooms	2
Year of construction	1985

Purchase Price	380.000 EUR
Commission	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisation / Refurbishment	2018
Construction method	Solid
Equipment	Terrace, Guest WC, Sauna, Balcony

Property ID: 25399073-1 - 31535 Neustadt am Rübenberge

Energy Data

Type of heating	Central heating
Energy Source	Light natural gas
Energy certificate valid until	14.05.2034
Power Source	Gas

Energy Certificate	Energy consumption certificate
Final energy consumption	113.40 kWh/m²a
Energy efficiency class	D
Year of construction according to energy certificate	2020

Property ID: 25399073-1 - 31535 Neustadt am Rübenberge

The property



Property ID: 25399073-1 - 31535 Neustadt am Rübenberge

The property



Property ID: 25399073-1 - 31535 Neustadt am Rübenberge

The property



Property ID: 25399073-1 - 31535 Neustadt am Rübenberge

The property



Property ID: 25399073-1 - 31535 Neustadt am Rübenberge

The property



Property ID: 25399073-1 - 31535 Neustadt am Rübenberge

The property



Property ID: 25399073-1 - 31535 Neustadt am Rübenberge

The property



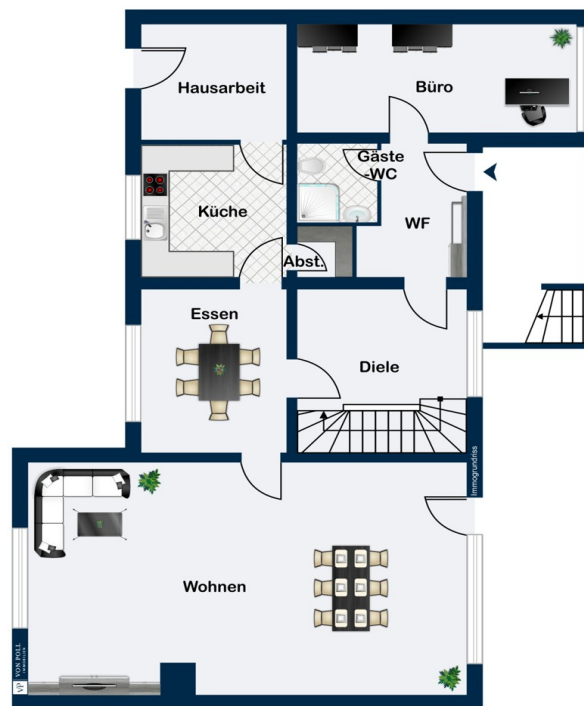
Property ID: 25399073-1 - 31535 Neustadt am Rübenberge

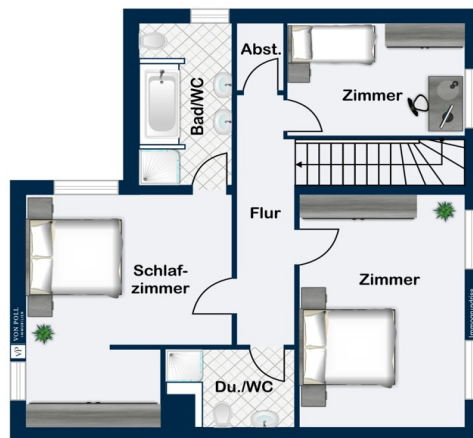
The property

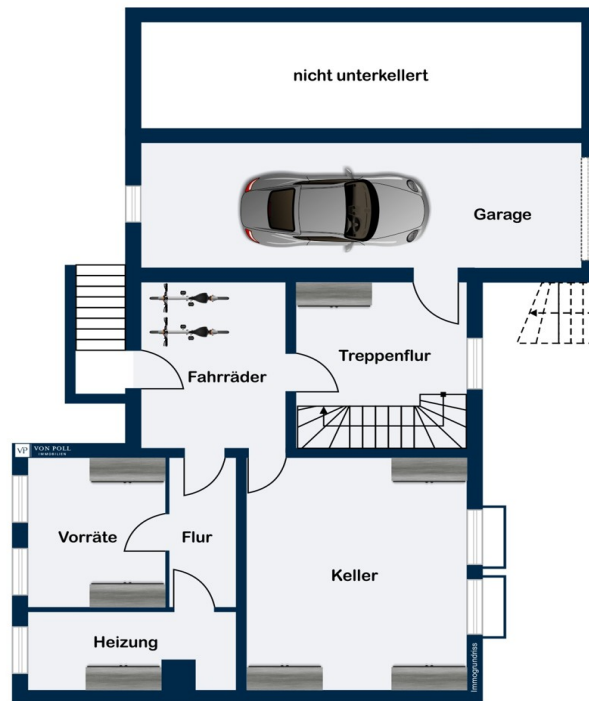


Property ID: 25399073-1 - 31535 Neustadt am Rübenberge

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: 25399073-1 - 31535 Neustadt am Rübenberge

A first impression

Zum Verkauf steht ein auf einem ca. 500 m² großen Grundstück 1985 in gehobener Ausstattung fertiggestelltes Ketten-/Reihenhaus mit Staffelgeschoss und Keller mit Tiefgarage. Im Erdgeschoss verfügt das individuell gestaltete Gebäude über eine Hausbreite von ca. 16 Metern, im Obergeschoss von ca. 10 Metern. Die Gesamtwohnfläche beträgt ca. 180 m², dieses Objekt entspricht somit in keiner Weise dem "klassischen" Reihenhaus! Das Erdgeschoss des Gebäudes betritt man über den großen Windfang mit Zugang zum Gäste-WC und zum Büro/Gästezimmer. Anschließend gelangt man über die großzügige Diele mit Treppe in das Obergeschoss und den Keller in das ca. 53 m² große Wohnzimmer, das Esszimmer sowie die Küche mit anschließendem Hauswirtschaftsraum. Vor dem Wohnzimmer ist ein ca. 20 m² große Terrasse mit einer Glasüberdachung angelegt. Im Obergeschoss befinden sich das Elternschlafzimmer mit En-Suite Bad und Ankleideraum, 2 weitere Zimmer, ein Flur mit Abstellraum sowie ein Bad mit Dusche und Zugang zu einer Dachterrasse. Im Keller mit ca. 80 m² Nutzfläche befinden sich der Treppenflur mit Zugang zur Tiefgarage, 3 Kellerräume (einer davon mit Sauna und Dusche) sowie der Heizungsraum mit der im Jahre 2020 erneuerten Gasheizungsanlage. Im hinteren Teil des Grundstücks ist eine kleine Grünfläche angelegt, hier steht auch ein kleines Gerätehaus zur Verfügung. Insgesamt eine sehr großzügige Immobilie mit sehr vielen Gestaltungsmöglichkeiten, lassen Sie sich von den Bildern inspirieren und vereinbaren Sie gerne einen Besichtigungstermin!

Property ID: 25399073-1 - 31535 Neustadt am Rübenberge

Details of amenities

- Gaszentralheizung aus 2020
- Sauna mit Dusche, WC und Ruhebereich
- Großer Kachelofen
- Tiefgarage

Property ID: 25399073-1 - 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 1 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.

Property ID: 25399073-1 - 31535 Neustadt am Rübenberge

Other information

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 14.5.2034. Endenergieverbrauch beträgt 113.40 kwh/(m²*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Erdgas leicht. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2020. Die Energieeffizienzklasse ist D. 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: 25399073-1 - 31535 Neustadt am Rübenberge

Contact partner

For further information, please contact your contact person:

Thomas Bade & Claudia Bade

Lange Straße 38, 31515 Wunstorf
Tel.: +49 5031 - 96 03 495
E-Mail: hannover.west@von-poll.com

To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com