

Neustadt am Rübenberge

Gediegenes Einfamilienhaus für gehobene Ansprüche

Número de propiedad: 25399080



www.von-poll.com

PRECIO DE COMPRA: 560.000 EUR • SUPERFICIE HABITABLE: ca. 173 m² • HABITACIONES: 4.5 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 1.200 m²

Número de propiedad: 25399080 - 31535 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: 25399080 - 31535 Neustadt am Rübenberge

De un vistazo

Número de propiedad	25399080
Superficie habitable	ca. 173 m²
Tipo de techo	Techo a dos aguas
Habitaciones	4.5
Dormitorios	3
Baños	2
Año de construcción	1991
Tipo de aparcamiento	2 x Garaje

Precio de compra	560.000 EUR
Casa	Casa unifamiliar
Comisión	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Estado de la propiedad	cuidado
Método de construcción	Sólido
Espacio utilizable	ca. 87 m²
Características	Terraza, WC para invitados, Sauna, Chimenea, Cocina empotrada, Balcón

Número de propiedad: 25399080 - 31535 Neustadt am Rübenberge

Datos energéticos

Tipo de calefacción	Calefacción central
Fuente de energía	Gas natural ligero
Certificado energético válido hasta	29.04.2035
Fuente de energía	Gas

Certificado energético	Certificado de consumo
Consumo de energía final	151.00 kWh/m²a
Clase de eficiencia energética	E
Año de construcción según el certificado energético	2021

Número de propiedad: 25399080 - 31535 Neustadt am Rübenberge

La propiedad



Número de propiedad: 25399080 - 31535 Neustadt am Rübenberge

La propiedad



Número de propiedad: 25399080 - 31535 Neustadt am Rübenberge

La propiedad



Número de propiedad: 25399080 - 31535 Neustadt am Rübenberge

La propiedad



Número de propiedad: 25399080 - 31535 Neustadt am Rübenberge

La propiedad



Número de propiedad: 25399080 - 31535 Neustadt am Rübenberge

La propiedad



Número de propiedad: 25399080 - 31535 Neustadt am Rübenberge

La propiedad



Número de propiedad: 25399080 - 31535 Neustadt am Rübenberge

La propiedad



Número de propiedad: 25399080 - 31535 Neustadt am Rübenberge

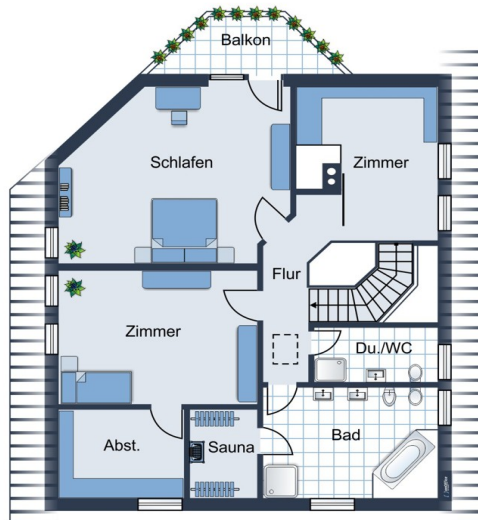
La propiedad



Número de propiedad: 25399080 - 31535 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: 25399080 - 31535 Neustadt am Rübenberge

Una primera impresión

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!

Número de propiedad: 25399080 - 31535 Neustadt am Rübenberge

Detalles de los servicios

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

Número de propiedad: 25399080 - 31535 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 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 de propiedad: 25399080 - 31535 Neustadt am Rübenberge

Otros datos

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.

Número de propiedad: 25399080 - 31535 Neustadt am Rübenberge

Contacto con el socio

Para más información, diríjase a su persona de contacto:

Thomas Bade & Claudia Bade

Lange Straße 38 Hannover - Region West

E-Mail: hannover.west@von-poll.com

To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com