Neustadt am Rübenberge

Leben in der Natur - Großzügiger Fachwerktraum im Norden der Region Hannover

??????? ????????: 22399040-4

VON POLL IMMOBILIEN®

www.von-poll.com

???? ??????: 699.000 EUR • ?????????: ca. 239 m² • ???????: 5 • ?????? ???: 4.718 m²

??????? ????????: 22399040-4 - 31535 Neustadt am Rübenberge

- ?? ??? ?????
- ?? ???????
- ?????????? ????????
- ?????? ????????
- ??? ????? ????????
- ??????????? ??? ???????
- ??? ??? ??? ?????????
- ????? ???????????
- ?????????? ????????????

??????? ????????: 22399040-4 - 31535 Neustadt am Rübenberge

?? ??? ?????

??????? ????????	22399040-4
?????????	ca. 239 m²
????? ??????	??????????? ?????
???????	5
????????? ??? ????????	4
????????	2
???? ??????????	2009

???? ??????	699.000 EUR
?????	??????????? ????????????
?????????	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
??????? ??????????	??????
??????	???????, WC ??????????, ?????, ?????

??????? ????????: 22399040-4 - 31535 Neustadt am Rübenberge

??????????? ????????

????????? ?????????	?????????? ????????
???? ?????????	?????
?????????? ????????????? ?????? ???	14.10.2032
???? ?????????	?????

?????????????? ?????????	VERBRAUCH
?????? ????????? ?????????	81.20 kWh/m²a
????????? ??????????? ????????	C
???? ?????????? ??????? ?? ?? ?????????? ??????????????	2009

??????? ????????: 22399040-4 - 31535 Neustadt am Rübenberge

?? ???????

??????? ????????: 22399040-4 - 31535 Neustadt am Rübenberge

?? ???????

??????? ????????: 22399040-4 - 31535 Neustadt am Rübenberge

?? ???????

??????? ????????: 22399040-4 - 31535 Neustadt am Rübenberge

?? ???????

??????? ????????: 22399040-4 - 31535 Neustadt am Rübenberge

?? ???????

??????? ????????: 22399040-4 - 31535 Neustadt am Rübenberge

?? ???????

??????? ????????: 22399040-4 - 31535 Neustadt am Rübenberge

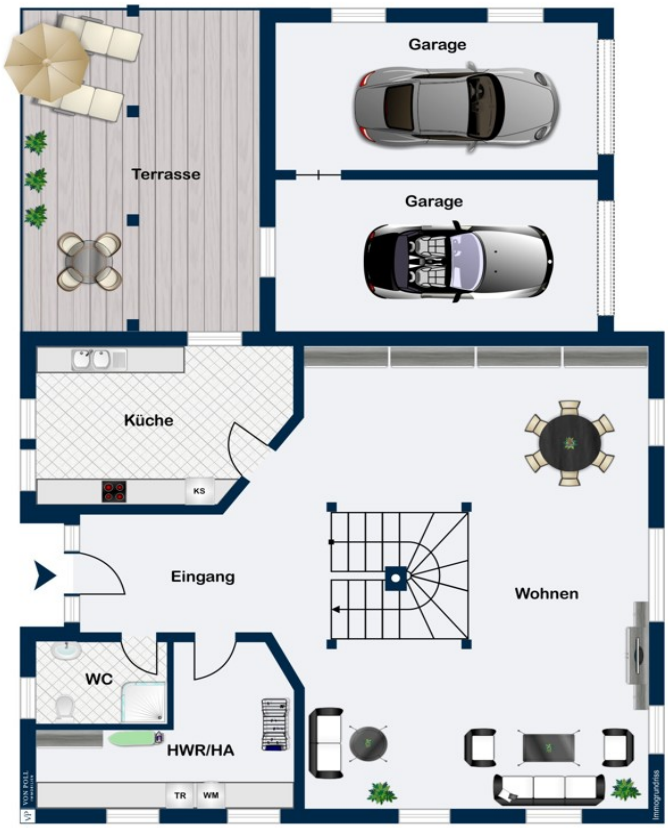
?? ???????

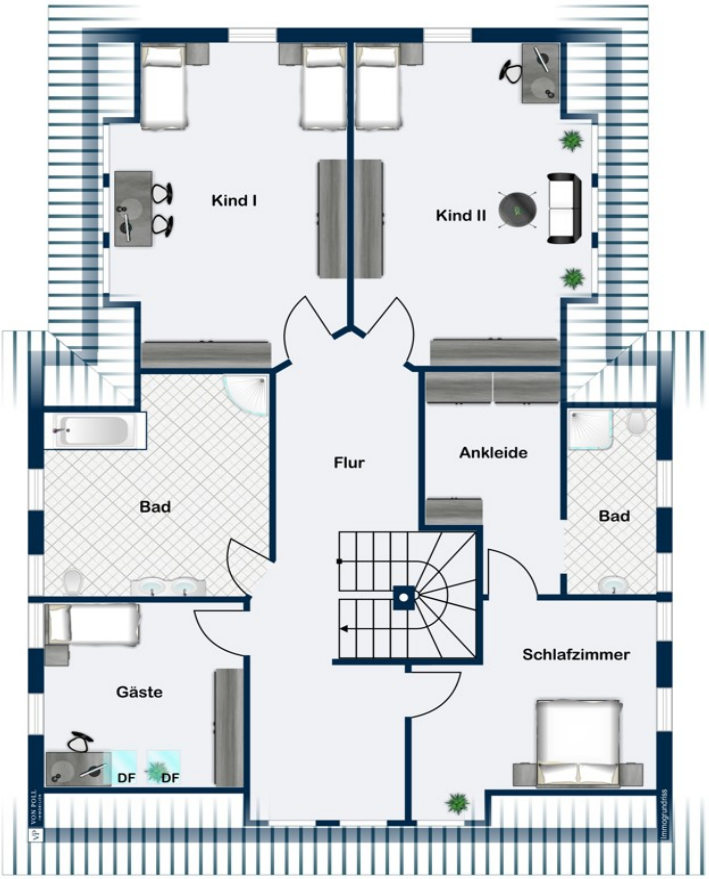
??????? ????????: 22399040-4 - 31535 Neustadt am Rübenberge

?? ???????

??????? ????????: 22399040-4 - 31535 Neustadt am Rübenberge

??????




Kind I
Kind II
Flur
Ankleide
Bad
Bad
Gäste
Schlafzimmer
DF
DF

???? ? ?????? ??? ????? ?? ???????. ?? ??????? ??? ??????? ??? ??? ??????. ??? ??
???? ????, ??? ???????? ?? ?????????? ??? ???????? ??? ??????????.

??????? ????????: 22399040-4 - 31535 Neustadt am Rübenberge

??? ????? ????????

Das hier angebotene Eichenfachwerk-Haus wurde im Jahre 2009 mit vielen außergewöhnlichen Details auf einem ca. 4.700 m² großen Grundstück in einem Ortsteil der Stadt Neustadt am Rübenberge fertiggestellt und erfüllt in allen Belangen hohe Ansprüche.

Im Erdgeschoss befinden sich auf ca. 100 m² Diele, Wohn- und Essbereich mit Kamin, eine offene Küche, Gäste-WC mit Dusche sowie der Hauswirtschaftraum und eine offene Treppe ins Obergeschoss. Im seitlichen Trakt befinden sich eine große Doppel-Garage. Von der offenen Küche aus zugänglich ist die große, überdachte Terrasse.

Im Obergeschoss befinden sich auf ca. 134 m² zwei sehr großzügige Kinderzimmer, das Elternschlafzimmer mit angrenzender Ankleide und Vorbereitung für ein "En Suite"-Bad , das gediegene, 15 m² große Badezimmer, ein weiterer, vielseitig verwendbarer Raum sowie die Treppe zum Spitzboden. Der großzügige Flur/Treppenbereich mit Galerie-Charakter unterstreicht den Anspruch dieser Immobilie.
Im Spitzboden sind weitere vollwertig nutzbare Flächen auf ca. 45 m² sowie Wasser und Abwasseranschlüsse zur späteren Verwendung vorbereitet.

Ein Wohntraum in der Natur mit einem sehr großen Grundstück für die anspruchsvolle Familie, dennoch nur ca. 30 Autominuten vom Flughafen und den nördlichen Stadtteilen der Landeshauptstadt Hannover entfernt! Der Glasfaseranschluss sichert zudem die Möglichkeit, stressfrei und mitten in der Natur im Home-Office zu arbeiten.

Lassen Sie sich von den Fotos inspirieren und vereinbaren Sie gerne einen Besichtigungstermin!

??????? ????????: 22399040-4 - 31535 Neustadt am Rübenberge

????????????? ??? ???????

- Hoher Baustandard (Außenwand-Aufbau: 17,5 cm Mauerwerk, 12 cm Isolierung, Verblendmauerwerk in Eichen-Fachwerk)
- Gasheizung mit Fußbodenheizung in beiden Geschossen
- Kaminofen
- Glasfaseranschluss
- Zwei Garagenplätze im hinteren EG-Hausflügel
- Sehr großes Grundstück mit vielen Gestaltungsmöglichkeiten

??????? ????????: 22399040-4 - 31535 Neustadt am Rübenberge

??? ??? ??? ??????????

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.

Das Anwesen befindet sich ca. 9 km von der Kernstadt entfernt in Ortsrandlage mit einem unverbaubaren Blick in die typisch niedersächsische Landschaft.
Die Bundesstraße 6 im Stadtgebiet von Neustadt erreicht man mit dem Auto in ca. 10 min, den Bahnhof Neustadt in ca. 15 Minuten, somit eignet sich das Anwesen auch ideal für Pendler nach Hannover.

Neustadt am Rübenberge 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.

??????? ????????: 22399040-4 - 31535 Neustadt am Rübenberge

????? ???????????

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.
Dieser ist gültig bis 14.10.2032.
Endenergieverbrauch beträgt 81.20 kwh/(m²*a).
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2009.
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.

??????? ????????: 22399040-4 - 31535 Neustadt am Rübenberge

??????????? ?????????????

??? ??????????? ??????????, ????????????? ?? ??? ???????? ??????????? ???:

Thomas Bade & Claudia Bade

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

???? ????????? ??????? ??? von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com