Neustadt am Rübenberge / Empede

Zweifamilienhaus mit großen Nebengebäuden in Top-Zustand

Objektnummer: 23399047-2

KAUFPREIS: 599.000 EUR • **WOHNFLÄCHE:** ca. 280 m^2 • **ZIMMER:** 9 • **GRUNDSTÜCK:** 2.200 m^2

Objektnummer: 23399047-2 - 31535 Neustadt am Rübenberge / Empede

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

Objektnummer: 23399047-2 - 31535 Neustadt am Rübenberge / Empede

Auf einen Blick

Objektnummer	23399047-2
Wohnfläche	ca. 280 m²
Dachform	Satteldach
Bezugsfrei ab	nach Vereinbarung
Zimmer	9
Schlafzimmer	7
Badezimmer	2

Kaufpreis	599.000 EUR
Haustyp	Zweifamilienhaus
Provision	Käuferprovision 5,95 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises.
Modernisierung / Sanierung	2020
Zustand der Immobilie	gepflegt
Bauweise	Massiv
Nutzfläche	ca. 500 m²
Ausstattung	Terrasse, Sauna, Balkon

Objektnummer: 23399047-2 - 31535 Neustadt am Rübenberge / Empede

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung
Wesentlicher Energieträger	HOLZ
Energieausweis gültig bis	17.02.2033
Befeuerung	Gas

Energieausweis	Verbrauchsausweis
Endenergie-verbrauch	255.30 kWh/m²a
Energie-Effizienzklasse	H

Objektnummer: 23399047-2 - 31535 Neustadt am Rübenberge / Empede

Die Immobilie

Objektnummer: 23399047-2 - 31535 Neustadt am Rübenberge / Empede

Die Immobilie

Objektnummer: 23399047-2 - 31535 Neustadt am Rübenberge / Empede

Die Immobilie

Objektnummer: 23399047-2 - 31535 Neustadt am Rübenberge / Empede

Die Immobilie

Objektnummer: 23399047-2 - 31535 Neustadt am Rübenberge / Empede

Die Immobilie

Objektnummer: 23399047-2 - 31535 Neustadt am Rübenberge / Empede

Die Immobilie

Objektnummer: 23399047-2 - 31535 Neustadt am Rübenberge / Empede

Die Immobilie

Objektnummer: 23399047-2 - 31535 Neustadt am Rübenberge / Empede

Die Immobilie

Objektnummer: 23399047-2 - 31535 Neustadt am Rübenberge / Empede

Die Immobilie

Objektnummer: 23399047-2 - 31535 Neustadt am Rübenberge / Empede

Die Immobilie

Objektnummer: 23399047-2 - 31535 Neustadt am Rübenberge / Empede

Die Immobilie

Objektnummer: 23399047-2 - 31535 Neustadt am Rübenberge / Empede

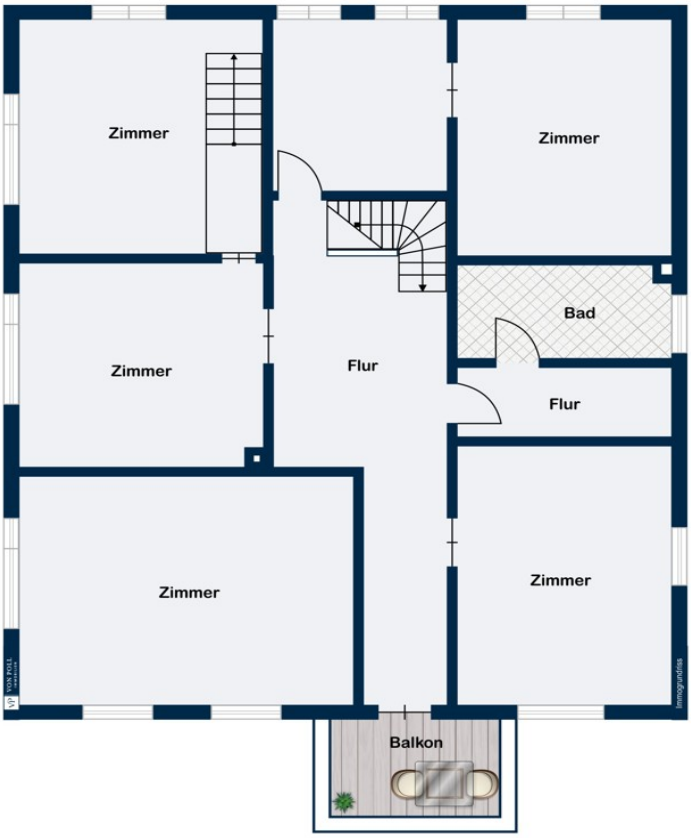
Die Immobilie

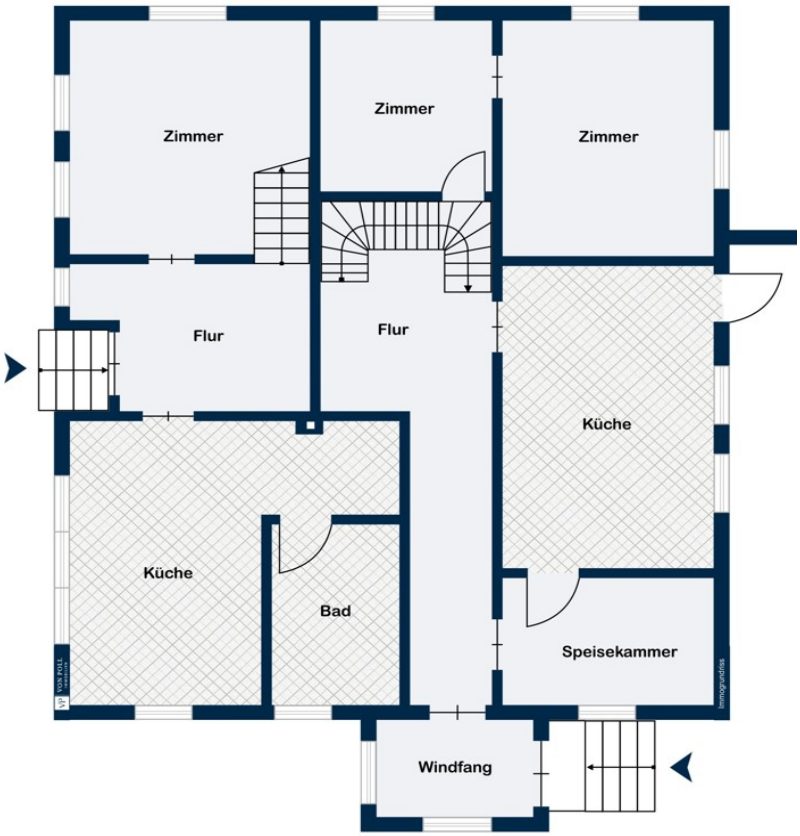
Objektnummer: 23399047-2 - 31535 Neustadt am Rübenberge / Empede

Die Immobilie

Objektnummer: 23399047-2 - 31535 Neustadt am Rübenberge / Empede

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: 23399047-2 - 31535 Neustadt am Rübenberge / Empede

Ein erster Eindruck

Dieses ehemals landwirtschaftlich genutzte Anwesen wurde ursprünglich im Jahre 1904 in dem Neustädter Ortsteil Empede (ca. 5 km vom Stadtzentrum Neustadts entfernt) erbaut. Neben dem imposanten Wohnhaus mit ca. 280 m² Wohnfläche befinden sich noch ein ca. 160 m² großes Scheunengebäude, eine zum Garagengebäude mit -5- Stellplätzen umfunktionierte Remise sowie das über einen Zwischentrakt mit dem Wohnhaus verbundene, ehemalige Wirtschaftsgebäude mit ca. 290 m² Grundfläche (incl. Zwischentrakt zum Wohnhaus) auf dem ca. 2.200 m² großen Grundstück. Das gesamte Anwesen befindet sich in einem außergewöhnlich guten Pflegezustand und wurde immer wieder baulich aktualisiert. So wurde das Haupthaus im Jahre 1957 um eine Etage aufgestockt und bietet nunmehr 2 Vollgeschosse mit 2 abgeschlossenen Wohnungen. Der darüber befindliche Dachboden bietet auf einer Grundfläche von über 160m² vielfältige Nutzungsmöglichkeiten. Auch das ehemalige Wirtschaftsgebäude ließe sich auf einer Grundfläche von 290 m² im Erdgeschoss vielfältig nutzen, zudem bietet das Dachgeschoss des Wohnhauses noch weitere Möglichkeiten. Dieses sehr gepflegte Anwesen bietet vielfältige Möglichkeiten in der Nachnutzung, zudem ließen sich bei entsprechender Umgestaltung im hinteren Bereich weitere Bauplätze abtrennen. Lassen Sie sich durch die Bilder inspirieren und vereinbaren Sie einen Besichtigungstermin!

Objektnummer: 23399047-2 - 31535 Neustadt am Rübenberge / Empede

Ausstattung und Details

Wohnhaus
Ursprungsbaujahr 1904, Aufstockung auf 2 Vollgeschosse in 1957
- Fenster Kunststoff, doppelverglast
- Einblasdämmung Erdgeschoss 2012
- Gasheizung, zusätzlich Holzheizung aus 2016
- Sanierungen von Elektrik und Sanitär

Objektnummer: 23399047-2 - 31535 Neustadt am Rübenberge / Empede

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. 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. 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 im ca. 5 km nordöstlich vom Zentrum Neustadts gelegenen Ortsteil Empede mit ca. 700 Einwohnern. Die Wohnlage verbindet somit ländliche Idylle mit direktem Pendler-Anschluss nach Hannover (über die Bahnhöfe Neustadt und Eilvese sowie die in ca. 2km an Empede vorbeiführende Bundesstraße 6).

Objektnummer: 23399047-2 - 31535 Neustadt am Rübenberge / Empede

Sonstige Angaben

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 17.2.2033. Endenergieverbrauch beträgt 255.30 kwh/(m²*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Holz-Hackschnitzel. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1903. Die Energieeffizienzklasse ist H. 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: 23399047-2 - 31535 Neustadt am Rübenberge / Empede

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

To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com