

Neustadt am Rübenberge / Büren - Neustadt am Rübenberge

# Restauriertes Fachwerkhaus - Wohntraum mit eigenem, kleinen See und Parkgrundstück!

Objektnummer: 26399092



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

**KAUFPREIS: 699.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 180 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 5 • GRUNDSTÜCK: 3.554 m<sup>2</sup>**

**Objektnummer: 26399092 - 31535 Neustadt am Rübenberge / Büren - Neustadt am Rübenberge**

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

**Objektnummer: 26399092 - 31535 Neustadt am Rübenberge / Büren - Neustadt am Rübenberge**

## Auf einen Blick

Objektnummer	26399092	Kaufpreis	699.000 EUR
Wohnfläche	ca. 180 m <sup>2</sup>	Haus	Einfamilienhaus
Dachform	Krüppelwalmdach	Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Zimmer	5		
Schlafzimmer	4		
Badezimmer	3		
Baujahr	1989	Modernisierung / Sanierung	2022
		Nutzfläche	ca. 45 m <sup>2</sup>
		Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Kamin, Einbauküche

**Objektnummer: 26399092 - 31535 Neustadt am Rübenberge / Büren - Neustadt am Rübenberge**

## Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung	Energieausweis	BEDARF
Wesentlicher Energieträger	Flüssiggas	Endenergiebedarf	157.90 kWh/m <sup>2</sup> a
Energieausweis gültig bis	03.04.2036	Energie-Effizienzklasse	E
		Baujahr laut Energieausweis	2021

Objektnummer: 26399092 - 31535 Neustadt am Rübenberge / Büren - Neustadt am  
Rübenberge

## Die Immobilie





**Objektnummer: 26399092 - 31535 Neustadt am Rübenberge / Büren - Neustadt am Rübenberge**

## Die Immobilie





Objektnummer: 26399092 - 31535 Neustadt am Rübenberge / Büren - Neustadt am Rübenberge

## Die Immobilie





Objektnummer: 26399092 - 31535 Neustadt am Rübenberge / Büren - Neustadt am Rübenberge

## Die Immobilie





Objektnummer: 26399092 - 31535 Neustadt am Rügenberge / Büren - Neustadt am Rügenberge

## Die Immobilie





Objektnummer: 26399092 - 31535 Neustadt am Rügenberge / Büren - Neustadt am Rügenberge

## Die Immobilie





Objektnummer: 26399092 - 31535 Neustadt am Rügenberge / Büren - Neustadt am Rügenberge

## Die Immobilie





Objektnummer: 26399092 - 31535 Neustadt am Rügenberge / Büren - Neustadt am Rügenberge

## Die Immobilie





Objektnummer: 26399092 - 31535 Neustadt am Rübenberge / Büren - Neustadt am Rübenberge

## Die Immobilie





**Objektnummer: 26399092 - 31535 Neustadt am Rübenberge / Büren - Neustadt am Rübenberge**

## Die Immobilie





**Objektnummer: 26399092 - 31535 Neustadt am Rübenberge / Büren - Neustadt am Rübenberge**

## Die Immobilie





**Objektnummer: 26399092 - 31535 Neustadt am Rübenberge / Büren - Neustadt am Rübenberge**

## Die Immobilie





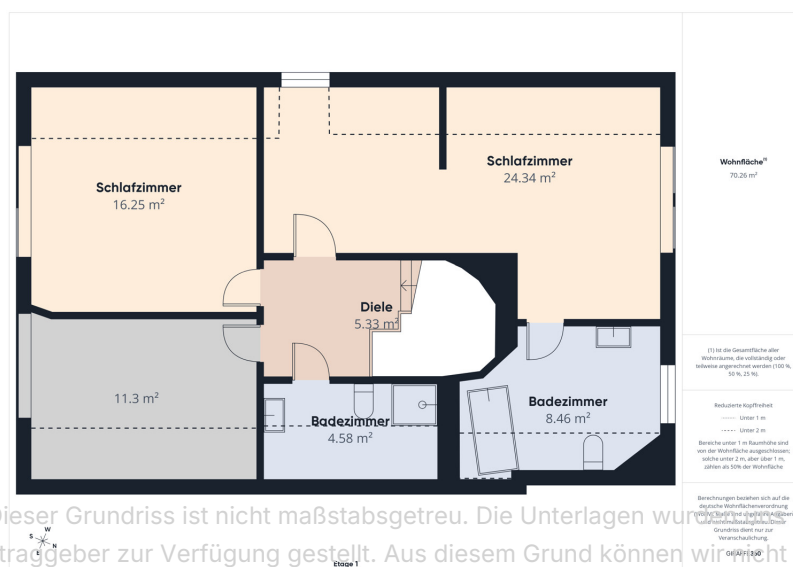
**Objektnummer: 26399092 - 31535 Neustadt am Rübenberge / Büren - Neustadt am Rübenberge**

## Die Immobilie



**Objektnummer: 26399092 - 31535 Neustadt am Rübenberge / Büren - Neustadt am Rübenberge**

# Grundrisse



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

**Objektnummer: 26399092 - 31535 Neustadt am Rübenberge / Büren - Neustadt am Rübenberge**

## Ein erster Eindruck

Zum Verkauf steht ein 1989 unter teilweiser Verwendung historischer Materialien neu aufgebautes Fachwerkhaus mit 5 Zimmern, 2 Bädern und insgesamt ca. 180 m<sup>2</sup> Wohnfläche in einem Ortsteil von Neustadt am Rübenberge. Ein im Stil an das Wohnhaus angepasstes Nebengebäude mit ca. 40 m<sup>2</sup> Nutzfläche wurde komplett neu errichtet und um ein Carport ergänzt.

Das wunderschöne Gebäude-Ensemble befindet sich auf einem 3.554 m<sup>2</sup> großen, parkähnlich angelegten Grundstück mit einem ca. 300 m<sup>2</sup> großen Teich und viel Natur im Umfeld.

Im komplett mit Fußbodenheizung ausgestatteten Erdgeschoss gelangt über die Diele in ein Büro / Gästezimmer und ein vorgelagertes Gäste-WC sowie den sehr großen Wohn-/Essbereich mit teilweise bodentiefen Sprossenfenstern (vor der Terrasse) und die Küche. Im Wohn-/Essbereich ist ein großer Kamin installiert. Über die wunderschöne Treppe gelangt man in das Obergeschoss. Vom Flur gehen das große Elternschlafzimmer mit En-Suite Bad, zwei weitere Schlafräume und ein Badezimmer ab. Die beiden Badezimmer verfügen ebenfalls über Fußbodenheizung.

Im Nebengebäude befindet sich eine Garage, ein Kühlgeräteraum sowie die Haustechnik (Heizung aus 2018 mit Warmwasserspeicher) und ein großer Bodenraum. Seitlich angeordnet ist ein großer Raum für Gartengeräte und Werkstatt, vor dem Gebäude befinden sich zudem ein Carport und drei Stellplätze.

Insgesamt eine außergewöhnliche, sehr liebevoll restaurierte Fachwerkimmoblie mit einem traumhaft angelegten Grundstück, lassen Sie sich von den Bildern inspirieren und vereinbaren Sie gerne einen Besichtigungstermin!

**Objektnummer: 26399092 - 31535 Neustadt am Rübenberge / Büren - Neustadt am Rübenberge**

## Ausstattung und Details

- Gasheizungsanlage (2018) mit eigenem Erdtank
- Fußbodenheizung im Erdgeschoss und den Bädern im Obergeschoss
- Sehr aufwändige Restaurierung mit teilweise historischen Materialien
- Holzsprossenfenster
- Wertige Bodenbeläge (Parkett und Fliesen)
- Großes Nebengebäude und Carport
- Parkähnliche Gartenanlage mit großem Teich

**Objektnummer: 26399092 - 31535 Neustadt am Rübenberge / Büren - 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.

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. 10 km vom Zentrum Neustadts entfernten Ortsteil Büren mit ca. 230 Einwohnern. Eine Grundinfrastruktur ist in den jeweils ca. 5 Km entfernten Ortsteilen Mariensee (durch das namens-gebende Kloster Mariensee geprägt) und Hagen (S-Bahn Station nach Hannover) vorhanden, alle anderen Dinge in der Kernstadt Neustadt.

Die Wohnlage verbindet somit besonders ländliche Idylle mit direktem Pendler-Anschluss über den S-Bahnhof Hagen, den Bahnhof Neustadt und die an Neustadt vorbeiführende Bundesstraße 6 nach Hannover.

**Objektnummer: 26399092 - 31535 Neustadt am Rübenberge / Büren - Neustadt am Rübenberge**

## Weitere Informationen

**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: 26399092 - 31535 Neustadt am Rübenberge / Büren - Neustadt am Rübenberge**

## Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Thomas Bade & Claudia Bade

---

Lange Straße 38, 31515 Wunstorf

Tel.: +49 5031 - 96 03 495

E-Mail: [hannover.west@von-poll.com](mailto:hannover.west@von-poll.com)

*Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH*

---

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