

Neustadt am Rübenberge

Reihenmittelhaus mit Potenzial in Neustadt / Kernstadt

Objektnummer: 25399078-01

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



KAUFPREIS: 319.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 125 m² • ZIMMER: 4 • GRUNDSTÜCK: 237 m²

Objektnummer: 25399078-01 - 31535 Neustadt am Rübenberge

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

Objektnummer: 25399078-01 - 31535 Neustadt am Rübenberge

Auf einen Blick

Objektnummer	25399078-01
Wohnfläche	ca. 125 m²
Dachform	Satteldach
Zimmer	4
Schlafzimmer	3
Badezimmer	2
Baujahr	1983

Kaufpreis	319.000 EUR
Haustyp	Einfamilienhaus
Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisierung / Sanierung	2005
Zustand der Immobilie	renovierungsbedürftig
Bauweise	Massiv
Nutzfläche	ca. 64 m²
Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC

Objektnummer: 25399078-01 - 31535 Neustadt am Rübenberge

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung	Energieausweis	Bedarfsausweis
Wesentlicher Energieträger	Gas	Endenergiebedarf	180.30 kWh/m²a
Energieausweis gültig bis	02.09.2035	Energie-Effizienzklasse	F
Befeuierung	Gas	Baujahr laut Energieausweis	2005

Objektnummer: 25399078-01 - 31535 Neustadt am Rübenberge

Die Immobilie



Objektnummer: 25399078-01 - 31535 Neustadt am Rübenberge

Die Immobilie



Objektnummer: 25399078-01 - 31535 Neustadt am Rübenberge

Die Immobilie



Objektnummer: 25399078-01 - 31535 Neustadt am Rübenberge

Die Immobilie



Objektnummer: 25399078-01 - 31535 Neustadt am Rübenberge

Die Immobilie



Objektnummer: 25399078-01 - 31535 Neustadt am Rübenberge

Die Immobilie



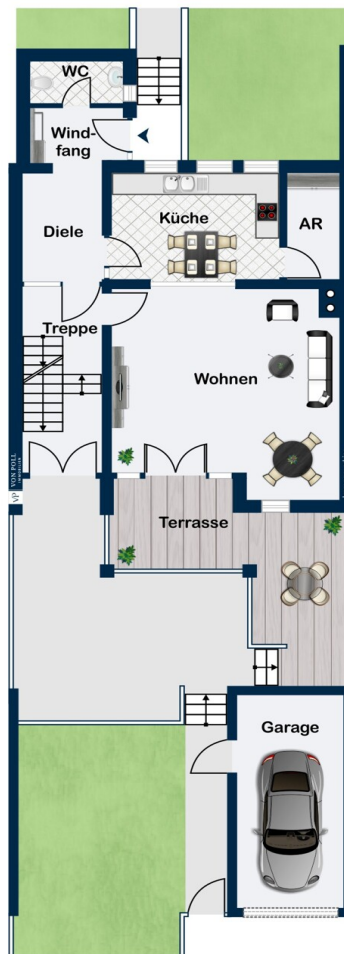
Objektnummer: 25399078-01 - 31535 Neustadt am Rübenberge

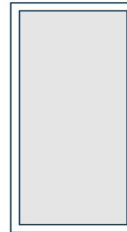
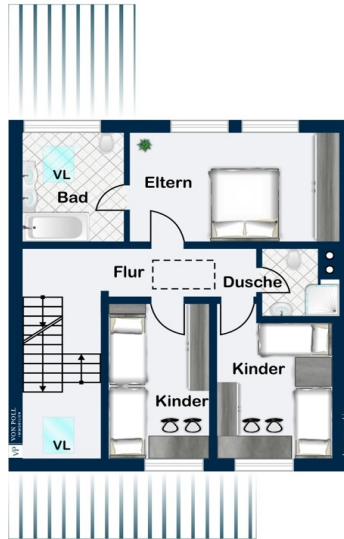
Die Immobilie

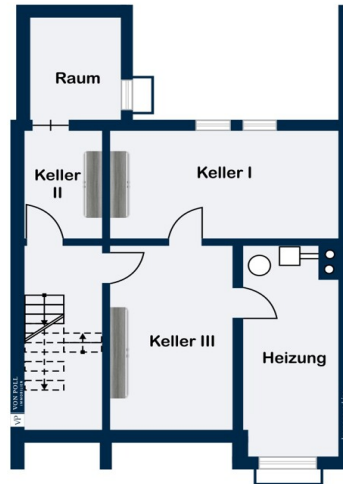


Objektnummer: 25399078-01 - 31535 Neustadt am Rübenberge

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: 25399078-01 - 31535 Neustadt am Rübenberge

Ein erster Eindruck

Zum Verkauf steht ein 1983 in massiver Bauweise auf einem 237 m² großen Grundstück fertiggestelltes 4-Zimmer Reihemittelhaus in ruhiger Lage in Neustadt am Rübenberge. Das Haus verfügt über eine Wohnfläche von ca. 125 m², einen Vollkeller mit ca. 64 m² Nutzfläche sowie eine Garage auf dem Grundstück.

Im Erdgeschoss befinden sich Windfang, Gäste-WC, Küche mit angrenzendem Hauswirtschaftsraum, Flur/Treppenhaus mit Ausgang zum Garten sowie das große Wohnzimmer mit bodentiefen Fenstern.

Im Obergeschoss sind über einen Flur das Elternschlafzimmer mit En-Suite Bad sowie zwei weitere Zimmer und ein Duschbad erreichbar.

Der Keller verfügt über drei Räume sowie den Heizungsraum, der Dachboden des Gebäudes bietet auf ca. 30 m² Grundfläche weitere Gestaltungsmöglichkeiten.

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

Objektnummer: 25399078-01 - 31535 Neustadt am Rübenberge

Ausstattung und Details

- Gasheizung aus dem Jahre 2005
- Fußbodenheizung im Erdgeschoss
- Kunststoff-Sprossenfenster, im Wohnzimmer bodentief
- Vollkeller
- Garage auf dem Grundstück
- großer Dachboden

Objektnummer: 25399078-01 - 31535 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.

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 ca. 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.

Objektnummer: 25399078-01 - 31535 Neustadt am Rübenberge

Sonstige Angaben

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.
Dieser ist gültig bis 2.9.2035.
Endenergiebedarf beträgt 180.30 kwh/(m²*a).
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2005.
Die Energieeffizienzklasse ist F.

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 Handelsregistrauszugs, 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: 25399078-01 - 31535 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

Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com