

Neustadt am Rübenberge

# Living in nature - A spacious timber-framed dream home in the north of the Hanover region

*Property ID: 22399040-4*



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

PURCHASE PRICE: 699.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 239 m<sup>2</sup> • ROOMS: 5 • LAND AREA: 4.718 m<sup>2</sup>

Property ID: 22399040-4 - 31535 Neustadt am Rübenberge

-  At a glance
-  The property
-  Energy Data
-  Floor plans
-  A first impression
-  Details of amenities
-  All about the location
-  Other information
-  Contact partner

Property ID: 22399040-4 - 31535 Neustadt am Rübenberge

## At a glance

Property ID	22399040-4	Purchase Price	699.000 EUR
Living Space	ca. 239 m <sup>2</sup>	Commission	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Roof Type	Gabled roof	Condition of property	Well-maintained
Rooms	5	Construction method	Solid
Bedrooms	4	Equipment	Terrace, Guest WC, Fireplace, Garden / shared use
Bathrooms	2		
Year of construction	2009		

Property ID: 22399040-4 - 31535 Neustadt am Rübenberge

## Energy Data

Type of heating	Underfloor heating	Energy Certificate	Energy consumption certificate
Energy Source	Gas	Final energy consumption	81.20 kWh/m <sup>2</sup> a
Energy certificate valid until	14.10.2032	Energy efficiency class	C
Power Source	Gas	Year of construction according to energy certificate	2009

Property ID: 22399040-4 - 31535 Neustadt am Rübenberge

## The property



Property ID: 22399040-4 - 31535 Neustadt am Rübenberge

## The property



Property ID: 22399040-4 - 31535 Neustadt am Rübenberge

## The property



Property ID: 22399040-4 - 31535 Neustadt am Rübenberge

## The property



Property ID: 22399040-4 - 31535 Neustadt am Rübenberge

## The property



Property ID: 22399040-4 - 31535 Neustadt am Rübenberge

## The property



Property ID: 22399040-4 - 31535 Neustadt am Rübenberge

## The property



Property ID: 22399040-4 - 31535 Neustadt am Rübenberge

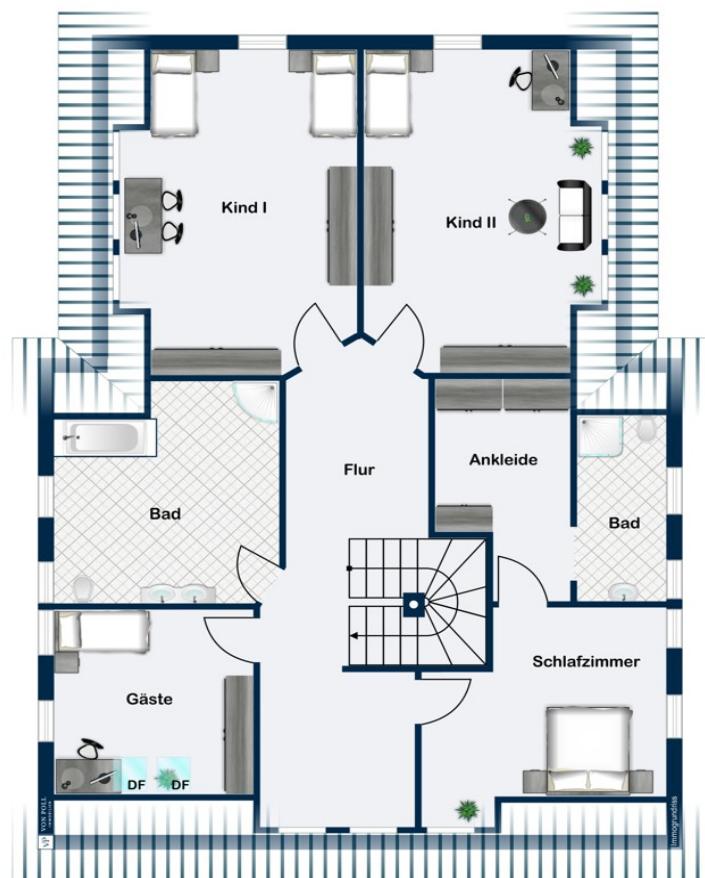
## The property



Property ID: 22399040-4 - 31535 Neustadt am Rübenberge

## Floor plans





This floor plan is not to scale. The documents were given to us by the client. For this reason, we cannot guarantee the accuracy of the information.

Property ID: 22399040-4 - 31535 Neustadt am Rübenberge

## A first impression

This oak-framed house, offered here, was completed in 2009 with many exceptional details on a plot of approximately 4,700 m<sup>2</sup> in a district of the town of Neustadt am Rübenberge and meets high standards in every respect. The ground floor, spanning approximately 100 m<sup>2</sup>, comprises an entrance hall, a living and dining area with a fireplace, an open-plan kitchen, a guest WC with shower, a utility room, and an open staircase to the upper floor. A large double garage is located in the side wing. The large, covered terrace is accessible from the open-plan kitchen. The upper floor, spanning approximately 134 m<sup>2</sup>, features two very spacious children's bedrooms, the master bedroom with an adjoining dressing room and provisions for an en-suite bathroom, a sophisticated 15 m<sup>2</sup> bathroom, another versatile room, and the staircase to the attic. The generous hallway/stairwell area with its gallery-like character further emphasizes the high quality of this property. The attic offers approximately 45 m<sup>2</sup> of additional usable space, along with water and sewage connections ready for future use. A dream home surrounded by nature, this property boasts a very large plot of land, perfect for a discerning family, yet it's only about a 30-minute drive from the airport and the northern districts of Hanover, the capital of Lower Saxony! The fiber optic connection also allows for stress-free working from home, surrounded by nature. Let the photos inspire you and feel free to arrange a viewing appointment!

Property ID: 22399040-4 - 31535 Neustadt am Rübenberge

## Details of amenities

- 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

Property ID: 22399040-4 - 31535 Neustadt am Rübenberge

## All about the location

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.

Property ID: 22399040-4 - 31535 Neustadt am Rübenberge

## Other information

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 14.10.2032.

Endenergieverbrauch beträgt 81.20 kWh/(m<sup>2</sup>\*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 Geldwäschegegesetz (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 Geldwäschegegesetz 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.



VON POLL  
REAL ESTATE

**Property ID: 22399040-4 - 31535 Neustadt am Rübenberge**

## Contact partner

For further information, please contact your contact person:

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)

*To the Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

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