

Neustadt am Rübenberge

# Reihenmittelhaus mit Potenzial in Neustadt / Kernstadt

Property ID: 25399078-01

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN

VP

VON POLL  
IMMOBILIEN

PURCHASE PRICE: 319.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 125 m<sup>2</sup> • ROOMS: 4 • LAND AREA: 237 m<sup>2</sup>

Property ID: 25399078-01 - 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: 25399078-01 - 31535 Neustadt am Rübenberge

## At a glance

Property ID	25399078-01
Living Space	ca. 125 m²
Roof Type	Gabled roof
Rooms	4
Bedrooms	3
Bathrooms	2
Year of construction	1983

Purchase Price	319.000 EUR
Commission	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisation / Refurbishment	2005
Condition of property	Needs renovation
Construction method	Solid
Usable Space	ca. 64 m²
Equipment	Terrace, Guest WC

Property ID: 25399078-01 - 31535 Neustadt am Rübenberge

## Energy Data

Type of heating	Central heating	Energy Certificate	Energy demand certificate
Energy Source	Gas	Final Energy Demand	180.30 kWh/m²a
Energy certificate valid until	02.09.2035	Energy efficiency class	F
Power Source	Gas	Year of construction according to energy certificate	2005



Property ID: 25399078-01 - 31535 Neustadt am Rübenberge

## The property



Property ID: 25399078-01 - 31535 Neustadt am Rübenberge

## The property





Property ID: 25399078-01 - 31535 Neustadt am Rübenberge

## The property



Property ID: 25399078-01 - 31535 Neustadt am Rübenberge

## The property





Property ID: 25399078-01 - 31535 Neustadt am Rübenberge

## The property



Property ID: 25399078-01 - 31535 Neustadt am Rübenberge

## The property





Property ID: 25399078-01 - 31535 Neustadt am Rübenberge

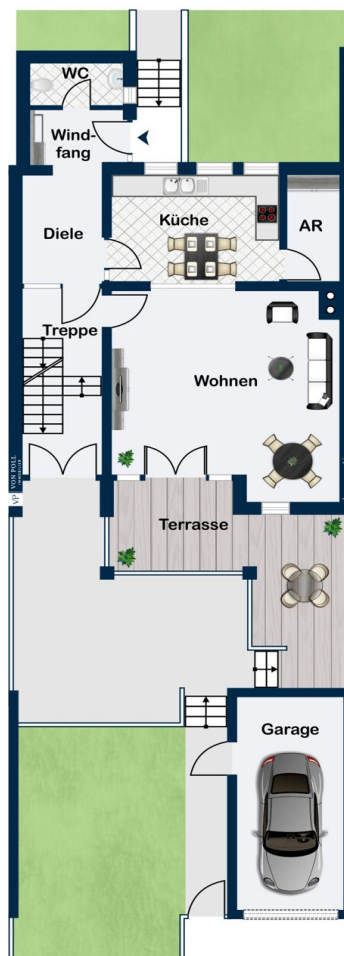
## The property

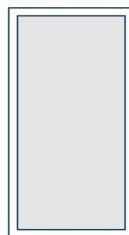
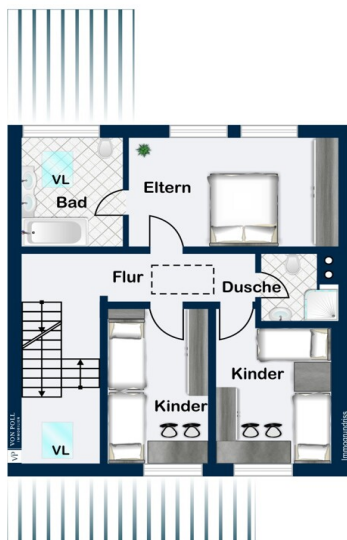


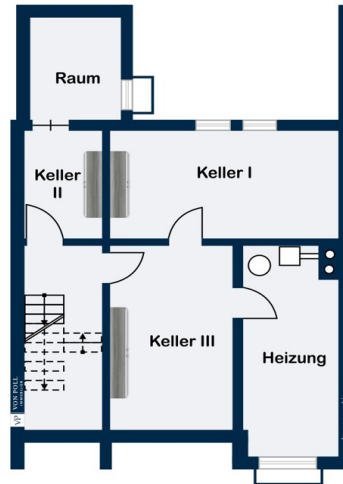


Property ID: 25399078-01 - 31535 Neustadt am Rübenberge

## 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: 25399078-01 - 31535 Neustadt am Rübenberge

## A first impression

Zum Verkauf steht ein 1983 in massiver Bauweise auf einem 237 m<sup>2</sup> großen Grundstück fertiggestelltes 4-Zimmer Reihemittelhaus in ruhiger Lage in Neustadt am Rübenberge. Das Haus verfügt über eine Wohnfläche von ca. 125 m<sup>2</sup>, einen Vollkeller mit ca. 64 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> Grundfläche weitere Gestaltungsmöglichkeiten.

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

Property ID: 25399078-01 - 31535 Neustadt am Rübenberge

## Details of amenities

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

**Property ID: 25399078-01 - 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. 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.



Property ID: 25399078-01 - 31535 Neustadt am Rübenberge

## Other information

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.  
Dieser ist gültig bis 2.9.2035.  
Endenergiebedarf beträgt 180.30 kwh/(m<sup>2</sup>\*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.

Property ID: 25399078-01 - 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)