

Neustadt am Rübenberge / Bordenau - Neustadt am Rübenberge

Gediegenes Backsteinhaus mit Traumblick

Property ID: 25399085



www.von-poll.com

PURCHASE PRICE: 699.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 230 m² • ROOMS: 6 • LAND AREA: 753 m²

**Property ID: 25399085 - 31535 Neustadt am Rübenberge / Bordenau - 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: 25399085 - 31535 Neustadt am Rübenberge / Bordenau - Neustadt am Rübenberge

At a glance

Property ID	25399085	Purchase Price	699.000 EUR
Living Space	ca. 230 m ²	Commission	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Rooms	6	Modernisation / Refurbishment	2022
Bedrooms	4	Condition of property	Renovated
Bathrooms	2	Construction method	Solid
Year of construction	1900	Equipment	Terrace, Fireplace, Built-in kitchen, Balcony

Property ID: 25399085 - 31535 Neustadt am Rübenberge / Bordenau - Neustadt am Rübenberge

Energy Data

Type of heating	Central heating
Energy Source	Light natural gas
Energy certificate valid until	07.12.2035
Power Source	Gas

Energy Certificate	Energy consumption certificate
Final energy consumption	128.18 kWh/m ² a
Energy efficiency class	D
Year of construction according to energy certificate	2017

Property ID: 25399085 - 31535 Neustadt am Rübenberge / Bordenau - Neustadt am Rübenberge

The property





VON POLL
REAL ESTATE

Property ID: 25399085 - 31535 Neustadt am Rübenberge / Bordenau - Neustadt am Rübenberge

The property





VON POLL
REAL ESTATE

Property ID: 25399085 - 31535 Neustadt am Rübenberge / Bordenau - Neustadt am Rübenberge

The property





VON POLL
REAL ESTATE

Property ID: 25399085 - 31535 Neustadt am Rübenberge / Bordenau - Neustadt am Rübenberge

The property





VON POLL
REAL ESTATE

Property ID: 25399085 - 31535 Neustadt am Rübenberge / Bordenau - Neustadt am
Rübenberge

The property





VON POLL
REAL ESTATE

Property ID: 25399085 - 31535 Neustadt am Rübenberge / Bordenau - Neustadt am Rübenberge

The property





VON POLL
REAL ESTATE

Property ID: 25399085 - 31535 Neustadt am Rübenberge / Bordenau - Neustadt am Rübenberge

The property





VON POLL
REAL ESTATE

Property ID: 25399085 - 31535 Neustadt am Rübenberge / Bordenau - Neustadt am Rübenberge

The property

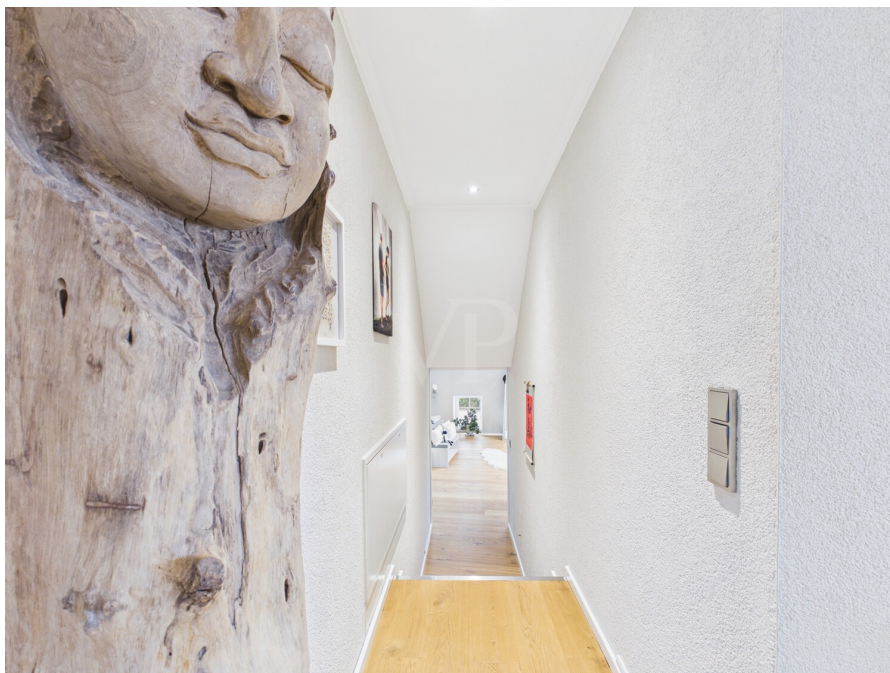




VON POLL
REAL ESTATE

Property ID: 25399085 - 31535 Neustadt am Rübenberge / Bordenau - Neustadt am Rübenberge

The property





VON POLL
REAL ESTATE

Property ID: 25399085 - 31535 Neustadt am Rübenberge / Bordenau - Neustadt am Rübenberge

The property





VON POLL
REAL ESTATE

Property ID: 25399085 - 31535 Neustadt am Rübenberge / Bordenau - Neustadt am Rübenberge

The property





VON POLL
REAL ESTATE

Property ID: 25399085 - 31535 Neustadt am Rübenberge / Bordenau - Neustadt am Rübenberge

The property





VON POLL
REAL ESTATE

Property ID: 25399085 - 31535 Neustadt am Rübenberge / Bordenau - Neustadt am Rübenberge

The property





VON POLL
REAL ESTATE

Property ID: 25399085 - 31535 Neustadt am Rübenberge / Bordenau - Neustadt am Rübenberge

The property





VON POLL
REAL ESTATE

Property ID: 25399085 - 31535 Neustadt am Rübenberge / Bordenau - Neustadt am
Rübenberge

The property





VON POLL
REAL ESTATE

Property ID: 25399085 - 31535 Neustadt am Rübenberge / Bordenau - Neustadt am
Rübenberge

The property





VON POLL
REAL ESTATE

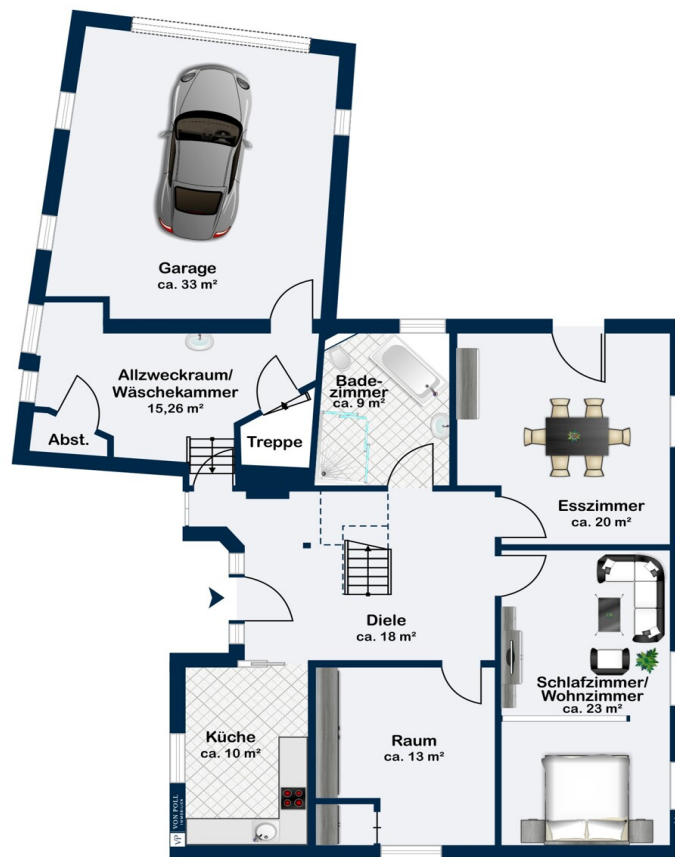
Property ID: 25399085 - 31535 Neustadt am Rübenberge / Bordenau - Neustadt am Rübenberge

The property



Property ID: 25399085 - 31535 Neustadt am Rübenberge / Bordenau - 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: 25399085 - 31535 Neustadt am Rübenberge / Bordenau - Neustadt am Rübenberge

A first impression

Zum Verkauf steht ein ursprünglich ca. 1900 in massiver Bauweise auf einem ca. 750 m² großen Grundstück erstelltes Backsteinhaus mit Keller im Neustädter Ortsteil Bordenau.

Das Gebäude wurde zwischen 2013 und 2017 mit sehr viel Liebe zum Detail und gehobenen Materialien in allen Gewerken saniert und um einen Dachgeschossausbau erweitert, ohne jedoch den ländlichen, typisch niedersächsischen Stil aufzugeben.

Die Wohnfläche beträgt nunmehr ca. 230 m² und verteilt sich auf 6 Zimmer, Küche, 2 luxuriöse Bäder sowie eine großzügige Diele mit offener Treppe zum Obergeschoß. Im Erdgeschoss wurde im Esszimmer 2025 ein wunderschöner Kamin eingebaut, ein weiterer Kamin im Wohnzimmer im OG wäre möglich. Im Erdgeschoss des seitlichen Anbaus befinden sich Garage sowie Haustechnik, Hauswirtschaftsflächen und der Zugang zum Keller.

Das Gebäude verfügt im gesamten Obergeschoss über Fußbodenheizung, im Erdgeschoss teilweise. Im Obergeschoss ist zudem ein Zentralstaubsauer-System verbaut.

Neben einer Gartenbewässerung verfügt das Haus über eine Wasser-Enthärtungsanlage sowie einen Glasfaser-Anschluss. Zur energetischen Optimierung wurde zudem 2022 eine PV-Anlage mit 27,5 kWh Peak-Leistung und einem Speicher mit 10 kWh Kapazität installiert.

Einzigartig an diesem Landhaus mit gehobenem Standard ist der unverbaubare, weite Blick über die Leineauen bis zum Höhenzug Deister im Westen, die Sonnenuntergänge bei schönem Wetter werden Sie faszinieren.

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

Besichtigungstermin.

Property ID: 25399085 - 31535 Neustadt am Rübenberge / Bordenau - Neustadt am Rübenberge

Details of amenities

- Kamin im EG aus 2025, im OG Kaminanschluss vorhanden
- Hochwertige Einbauküche
- Fußböden Granit und Parkett
- zwei luxuriöse Bäder (im OG mit Sauna)
- Glasfaseranschluss
- Wasserenthärtungsanlage
- PV-Anlage mit 27,5 kWh Peak-Leistung und 10 kWh Speicher (2022)
- Gartenbewässerungsanlage
- Garage und Carport
- sehr schöne Gartenanlage

Property ID: 25399085 - 31535 Neustadt am Rübenberge / Bordenau - 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.

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 südlich-östlich vom Zentrum Neustadts am Ufer der Leine gelegenen Ortsteil Bordenau mit ca. 3.000 Einwohnern.

Die Wohnlage verbindet somit ländliche Idylle mit direktem Pendler-Anschluss nach Hannover (über die Bahnhöfe Neustadt und Wunstorf, den S-Bahn Halt Poggenhagen und die an Neustadt vorbeiführende Bundesstraße 6).

Property ID: 25399085 - 31535 Neustadt am Rübenberge / Bordenau - Neustadt am Rübenberge

Other information

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.

Property ID: 25399085 - 31535 Neustadt am Rübenberge / Bordenau - 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

To the Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com