

Neustadt am Rübenberge / Büren - Neustadt am Rübenberge

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

*Número de propiedad: 26399092*



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

**PRECIO DE COMPRA: 699.000 EUR • SUPERFICIE HABITABLE: ca. 180 m<sup>2</sup> • HABITACIONES: 5 •  
SUPERFICIE DEL TERRENO: 3.554 m<sup>2</sup>**

**Número de propiedad: 26399092 - 31535 Neustadt am Rübenberge / Büren - Neustadt am Rübenberge**

- De un vistazo
- La propiedad
- Datos energéticos
- Planos de planta
- Una primera impresión
- Detalles de los servicios
- Todo sobre la ubicación
- Otros datos
- Contacto con el socio

**Número de propiedad: 26399092 - 31535 Neustadt am Rübenberge / Büren - Neustadt am Rübenberge**

## De un vistazo

Número de propiedad	26399092	Precio de compra	699.000 EUR
Superficie habitable	ca. 180 m <sup>2</sup>	Casa	Casa unifamiliar
Tipo de techo	Techo a cuatro aguas	Comisión	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Habitaciones	5	Modernización / Rehabilitación	2022
Dormitorios	4	Estado de la propiedad	cuidado
Baños	3	Espacio utilizable	ca. 45 m <sup>2</sup>
Año de construcción	1989	Características	Terraza, WC para invitados, Chimenea, Cocina empotrada

Número de propiedad: 26399092 - 31535 Neustadt am Rübenberge / Büren - Neustadt am Rübenberge

## Datos energéticos

Tipo de calefacción	Calefacción central	Certificado energético	Certificado energético
Fuente de energía	Gas licuado de petróleo	Demanda de energía final	157.90 kWh/m <sup>2</sup> a
Certificado energético válido hasta	03.04.2036	Clase de eficiencia energética	E
		Año de construcción según el certificado energético	2021

Número de propiedad: 26399092 - 31535 Neustadt am Rübenberge / Büren - Neustadt  
am Rübenberge

## La propiedad





VON POLL  
REAL ESTATE

**Número de propiedad: 26399092 - 31535 Neustadt am Rübenberge / Büren - Neustadt  
am Rübenberge**

## La propiedad





VON POLL  
REAL ESTATE

Número de propiedad: 26399092 - 31535 Neustadt am Rübenberge / Büren - Neustadt  
am Rübenberge

## La propiedad





VON POLL  
REAL ESTATE

Número de propiedad: 26399092 - 31535 Neustadt am Rübenberge / Büren - Neustadt  
am Rübenberge

## La propiedad





VON POLL  
REAL ESTATE

Número de propiedad: 26399092 - 31535 Neustadt am Rübenberge / Büren - Neustadt  
am Rübenberge

## La propiedad





VON POLL  
REAL ESTATE

Número de propiedad: 26399092 - 31535 Neustadt am Rübenberge / Büren - Neustadt  
am Rübenberge

## La propiedad





VON POLL  
REAL ESTATE

Número de propiedad: 26399092 - 31535 Neustadt am Rübenberge / Büren - Neustadt  
am Rübenberge

## La propiedad





VON POLL  
REAL ESTATE

Número de propiedad: 26399092 - 31535 Neustadt am Rübenberge / Büren - Neustadt  
am Rübenberge

## La propiedad





VON POLL  
REAL ESTATE

Número de propiedad: 26399092 - 31535 Neustadt am Rübenberge / Büren - Neustadt  
am Rübenberge

## La propiedad





VON POLL  
REAL ESTATE

**Número de propiedad: 26399092 - 31535 Neustadt am Rübenberge / Büren - Neustadt  
am Rübenberge**

## La propiedad





VON POLL  
REAL ESTATE

**Número de propiedad: 26399092 - 31535 Neustadt am Rübenberge / Büren - Neustadt  
am Rübenberge**

## La propiedad





VON POLL  
REAL ESTATE

**Número de propiedad: 26399092 - 31535 Neustadt am Rübenberge / Büren - Neustadt  
am Rübenberge**

## La propiedad





VON POLL  
REAL ESTATE

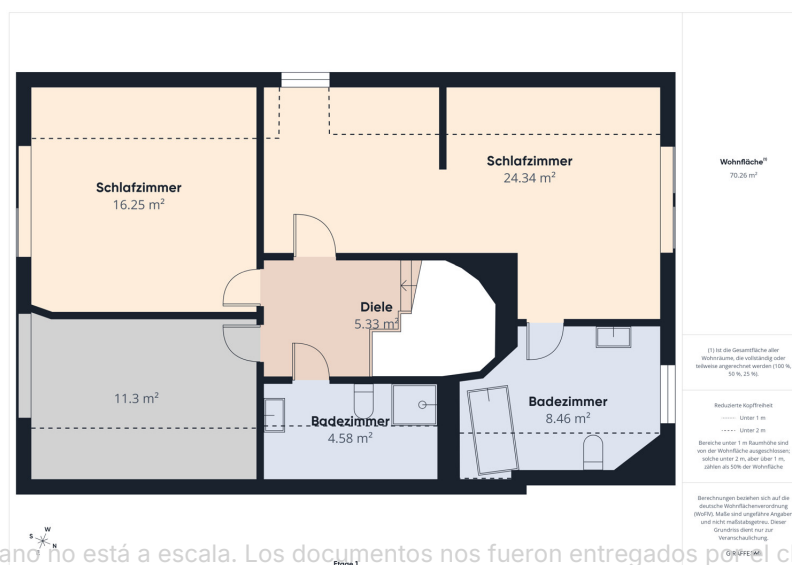
**Número de propiedad: 26399092 - 31535 Neustadt am Rübenberge / Büren - Neustadt  
am Rübenberge**

## La propiedad



Número de propiedad: 26399092 - 31535 Neustadt am Rübenberge / Büren - Neustadt  
am Rübenberge

## Planos de planta



Este plano no está a escala. Los documentos nos fueron entregados por el cliente. Por esta razón, no podemos garantizar la exactitud de la información.

**Número de propiedad: 26399092 - 31535 Neustadt am Rübenberge / Büren - Neustadt am Rübenberge**

## Una primera impresión

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 Fachwerkimobilie mit einem traumhaft angelegten Grundstück, lassen Sie sich von den Bildern inspirieren und vereinbaren Sie gerne einen Besichtigungstermin!

**Número de propiedad: 26399092 - 31535 Neustadt am Rübenberge / Büren - Neustadt am Rübenberge**

## Detalles de los servicios

- 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

**Número de propiedad: 26399092 - 31535 Neustadt am Rübenberge / Büren - Neustadt am Rübenberge**

## Todo sobre la ubicación

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.

**Número de propiedad: 26399092 - 31535 Neustadt am Rübenberge / Büren - Neustadt am Rübenberge**

## Otros datos

**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.

**Número de propiedad: 26399092 - 31535 Neustadt am Rübenberge / Büren - Neustadt  
am Rübenberge**

## Contacto con el socio

Para más información, dirijase a su persona de contacto:

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)

*Al aviso legal de von Poll Immobilien GmbH*

---

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