

Neustadt am Rübenberge / Bordenau - Neustadt am Rübenberge

Gediegenes Backsteinhaus mit Traumblick

Número de propiedad: 25399085



www.von-poll.com

**PRECIO DE COMPRA: 699.000 EUR • SUPERFICIE HABITABLE: ca. 230 m² • HABITACIONES: 6 •
SUPERFICIE DEL TERRENO: 753 m²**

**Número de propiedad: 25399085 - 31535 Neustadt am Rübenberge / Bordenau -
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: 25399085 - 31535 Neustadt am Rübenberge / Bordenau - Neustadt am Rübenberge

De un vistazo

Número de propiedad	25399085	Precio de compra	699.000 EUR
Superficie habitable	ca. 230 m ²	Casa	Casa unifamiliar
Habitaciones	6	Comisión	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Dormitorios	4	Modernización / Rehabilitación	2022
Baños	2	Estado de la propiedad	Estructura
Año de construcción	1900	Método de construcción	Sólido
		Características	Terraza, Chimenea, Cocina empotrada, Balcón

**Número de propiedad: 25399085 - 31535 Neustadt am Rübenberge / Bordenau -
Neustadt am Rübenberge**

Datos energéticos

Tipo de calefacción	Calefacción central	Certificado energético	Certificado de consumo
Fuente de energía	Gas natural ligero	Consumo de energía final	128.18 kWh/m ² a
Certificado energético válido hasta	07.12.2035	Clase de eficiencia energética	D
Fuente de energía	Gas	Año de construcción según el certificado energético	2017

Número de propiedad: 25399085 - 31535 Neustadt am Rübenberge / Bordenau -
Neustadt am Rübenberge

La propiedad





VON POLL
REAL ESTATE

Número de propiedad: 25399085 - 31535 Neustadt am Rübenberge / Bordenau -
Neustadt am Rübenberge

La propiedad





VON POLL
REAL ESTATE

Número de propiedad: 25399085 - 31535 Neustadt am Rübenberge / Bordenau -
Neustadt am Rübenberge

La propiedad





VON POLL
REAL ESTATE

Número de propiedad: 25399085 - 31535 Neustadt am Rübenberge / Bordenau -
Neustadt am Rübenberge

La propiedad





VON POLL
REAL ESTATE

Número de propiedad: 25399085 - 31535 Neustadt am Rübenberge / Bordenau -
Neustadt am Rübenberge

La propiedad





VON POLL
REAL ESTATE

Número de propiedad: 25399085 - 31535 Neustadt am Rübenberge / Bordenau -
Neustadt am Rübenberge

La propiedad





VON POLL
REAL ESTATE

Número de propiedad: 25399085 - 31535 Neustadt am Rübenberge / Bordenau -
Neustadt am Rübenberge

La propiedad





VON POLL
REAL ESTATE

Número de propiedad: 25399085 - 31535 Neustadt am Rübenberge / Bordenau -
Neustadt am Rübenberge

La propiedad

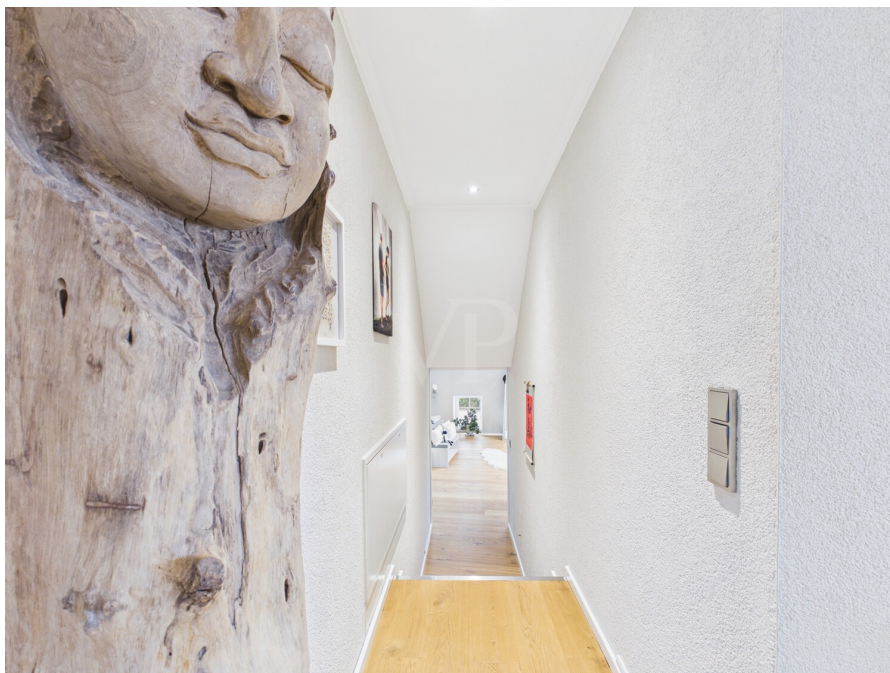




VON POLL
REAL ESTATE

Número de propiedad: 25399085 - 31535 Neustadt am Rübenberge / Bordenau -
Neustadt am Rübenberge

La propiedad





VON POLL
REAL ESTATE

Número de propiedad: 25399085 - 31535 Neustadt am Rübenberge / Bordenau -
Neustadt am Rübenberge

La propiedad





VON POLL
REAL ESTATE

Número de propiedad: 25399085 - 31535 Neustadt am Rübenberge / Bordenau -
Neustadt am Rübenberge

La propiedad





VON POLL
REAL ESTATE

Número de propiedad: 25399085 - 31535 Neustadt am Rübenberge / Bordenau -
Neustadt am Rübenberge

La propiedad





VON POLL
REAL ESTATE

Número de propiedad: 25399085 - 31535 Neustadt am Rübenberge / Bordenau -
Neustadt am Rübenberge

La propiedad





VON POLL
REAL ESTATE

**Número de propiedad: 25399085 - 31535 Neustadt am Rübenberge / Bordenau -
Neustadt am Rübenberge**

La propiedad





VON POLL
REAL ESTATE

Número de propiedad: 25399085 - 31535 Neustadt am Rübenberge / Bordenau -
Neustadt am Rübenberge

La propiedad





VON POLL
REAL ESTATE

**Número de propiedad: 25399085 - 31535 Neustadt am Rübenberge / Bordenau -
Neustadt am Rübenberge**

La propiedad





VON POLL
REAL ESTATE

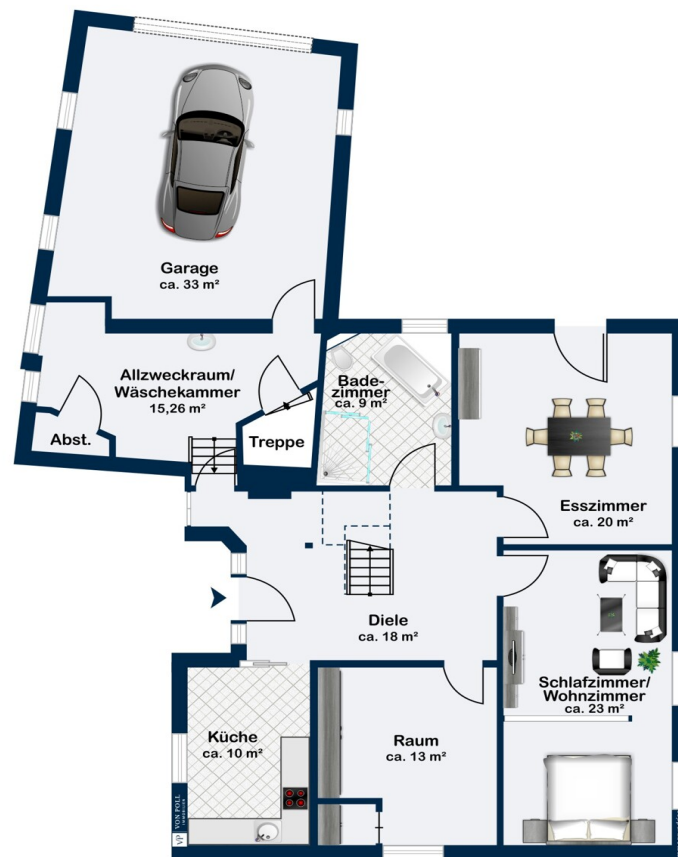
**Número de propiedad: 25399085 - 31535 Neustadt am Rübenberge / Bordenau -
Neustadt am Rübenberge**

La propiedad



Número de propiedad: 25399085 - 31535 Neustadt am Rübenberge / Bordenau -
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: 25399085 - 31535 Neustadt am Rübenberge / Bordenau -
Neustadt am Rübenberge**

Una primera impresión

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.

**Número de propiedad: 25399085 - 31535 Neustadt am Rübenberge / Bordenau -
Neustadt am Rübenberge**

Detalles de los servicios

- 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

**Número de propiedad: 25399085 - 31535 Neustadt am Rübenberge / Bordenau -
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. 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).

**Número de propiedad: 25399085 - 31535 Neustadt am Rübenberge / Bordenau -
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: 25399085 - 31535 Neustadt am Rübenberge / Bordenau -
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

Al aviso legal de von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com