

Neustadt am Rübenberge

## Vivre en pleine nature - Une spacieuse maison de rêve à ossature bois dans le nord de la région de Hanovre

CODE DU BIEN: 22399040-4



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

PRIX D'ACHAT: 699.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 239 m<sup>2</sup> • PIÈCES: 5 • SUPERFICIE DU TERRAIN: 4.718 m<sup>2</sup>

CODE DU BIEN: 22399040-4 - 31535 Neustadt am Rübenberge

- En un coup d'œil
- La propriété
- Informations énergétiques
- Plans d'étage
- Une première impression
- Détails des commodités
- Tout sur l'emplacement
- Plus d'informations
- Contact

CODE DU BIEN: 22399040-4 - 31535 Neustadt am Rübenberge

## En un coup d'œil

CODE DU BIEN	22399040-4
Surface habitable	ca. 239 m²
Type de toiture	à deux versants
Pièces	5
Chambres à coucher	4
Salles de bains	2
Année de construction	2009

Prix d'achat	699.000 EUR
Type de bien	Maison individuelle
Commission pour le locataire	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
État de la propriété	Bon état
Technique de construction	massif
Aménagement	Terrasse, WC invités, Cheminée, Jardin / utilisation partagée

CODE DU BIEN: 22399040-4 - 31535 Neustadt am Rübenberge

## Informations énergétiques

Type de chauffage	Chauffage par le sol	Certification énergétique	Certificat de performance énergétique
Chauffage	Gaz	Consommation finale d'énergie	81.20 kWh/m²a
Certification énergétique valable jusqu'au	14.10.2032	Classement énergétique	C
Source d'alimentation	Gaz	Année de construction selon le certificat énergétique	2009

CODE DU BIEN: 22399040-4 - 31535 Neustadt am Rübenberge

## La propriété





CODE DU BIEN: 22399040-4 - 31535 Neustadt am Rübenberge

## La propriété



CODE DU BIEN: 22399040-4 - 31535 Neustadt am Rübenberge

## La propriété





CODE DU BIEN: 22399040-4 - 31535 Neustadt am Rübenberge

## La propriété





CODE DU BIEN: 22399040-4 - 31535 Neustadt am Rübenberge

## La propriété



CODE DU BIEN: 22399040-4 - 31535 Neustadt am Rübenberge

## La propriété





CODE DU BIEN: 22399040-4 - 31535 Neustadt am Rübenberge

## La propriété





CODE DU BIEN: 22399040-4 - 31535 Neustadt am Rübenberge

## La propriété

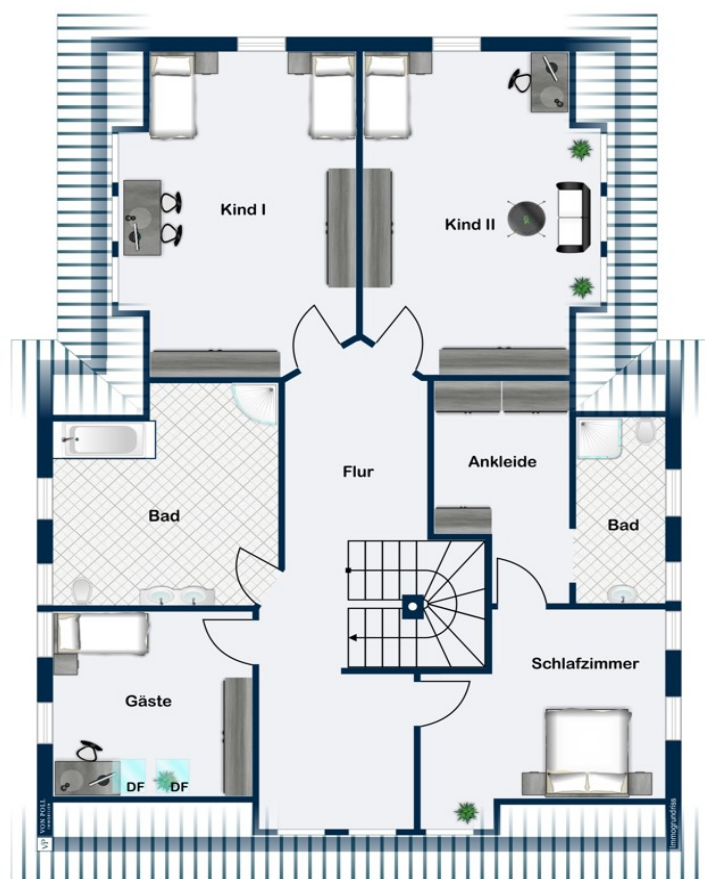




CODE DU BIEN: 22399040-4 - 31535 Neustadt am Rübenberge

## Plans d'étage





Ce plan n'est pas à l'échelle. Les documents nous ont été remis par le client. Pour cette raison, nous ne pouvons pas garantir l'exactitude des informations.

**CODE DU BIEN: 22399040-4 - 31535 Neustadt am Rübenberge**

## Une première impression

Cette maison à ossature chêne, présentée ici, a été achevée en 2009. Elle présente de nombreux détails exceptionnels et se situe sur un terrain d'environ 4 700 m<sup>2</sup> dans un quartier de Neustadt am Rübenberge. Elle répond à des exigences élevées à tous égards. Le rez-de-chaussée, d'une superficie d'environ 100 m<sup>2</sup>, comprend un hall d'entrée, un séjour/salle à manger avec cheminée, une cuisine ouverte, des toilettes invités avec douche, une buanderie et un escalier ouvert menant à l'étage. Un grand garage double se trouve dans l'aile latérale. La vaste terrasse couverte est accessible depuis la cuisine ouverte. L'étage, d'une superficie d'environ 134 m<sup>2</sup>, abrite deux chambres d'enfants très spacieuses, la suite parentale avec dressing attenant et possibilité d'aménager une salle de bains privative, une élégante salle de bains de 15 m<sup>2</sup>, une pièce polyvalente et l'escalier menant aux combles. Le généreux hall d'entrée/cage d'escalier, avec son allure de galerie, souligne la grande qualité de cette propriété. Les combles offrent environ 45 m<sup>2</sup> d'espace habitable supplémentaire, avec des raccordements à l'eau et aux égouts prêts à l'emploi. Cette maison de rêve, nichée en pleine nature, bénéficie d'un vaste terrain, idéal pour une famille exigeante. De plus, elle se situe à seulement 30 minutes en voiture de l'aéroport et des quartiers nord de Hanovre, capitale de la Basse-Saxe ! La connexion fibre optique permet également de télétravailler sereinement, au cœur de la nature. Laissez-vous inspirer par les photos et n'hésitez pas à prendre rendez-vous pour une visite !

**CODE DU BIEN: 22399040-4 - 31535 Neustadt am Rübenberge**

## Détails des commodités

- 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



**CODE DU BIEN: 22399040-4 - 31535 Neustadt am Rübenberge**

## Tout sur l'emplacement

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.

**CODE DU BIEN: 22399040-4 - 31535 Neustadt am Rübenberge**

## Plus d'informations

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 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.

CODE DU BIEN: 22399040-4 - 31535 Neustadt am Rübenberge

## Contact

Pour de plus amples informations, veuillez contacter votre personne de contact :

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)

*Vers la clause de non-responsabilité de von Poll Immobilien GmbH*

---

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