

Neustadt am Rübenberge / Büren - Neustadt am Rübenberge

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

CODE DU BIEN: 26399092



www.von-poll.com

PRIX D'ACHAT: 699.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 180 m² • PIÈCES: 5 • SUPERFICIE DU TERRAIN: 3.554 m²

CODE DU BIEN: 26399092 - 31535 Neustadt am Rübenberge / Büren - 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: 26399092 - 31535 Neustadt am Rübenberge / Büren - Neustadt am Rübenberge

En un coup d'œil

CODE DU BIEN	26399092
Surface habitable	ca. 180 m ²
Type de toiture	Toit en croupe
Pièces	5
Chambres à coucher	4
Salles de bains	3
Année de construction	1989

Prix d'achat	699.000 EUR
Type de bien	Maison individuelle
Commission pour le locataire	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisation / Rénovation	2022
État de la propriété	Bon état
Surface de plancher	ca. 45 m ²
Aménagement	Terrasse, WC invités, Cheminée, Bloc-cuisine

CODE DU BIEN: 26399092 - 31535 Neustadt am Rübenberge / Büren - Neustadt am Rübenberge

Informations énergétiques

Type de chauffage	Chauffage centralisé	Certification énergétique	Diagnostic énergétique
Chauffage	Gaz liquide	Consommation d'énergie	157.90 kWh/m ² a
Certification énergétique valable jusqu'au	03.04.2036	Classement énergétique	E
		Année de construction selon le certificat énergétique	2021

CODE DU BIEN: 26399092 - 31535 Neustadt am Rübenberge / Büren - Neustadt am Rübenberge

La propriété





VON POLL
REAL ESTATE

CODE DU BIEN: 26399092 - 31535 Neustadt am Rübenberge / Büren - Neustadt am Rübenberge

La propriété





VON POLL
REAL ESTATE

CODE DU BIEN: 26399092 - 31535 Neustadt am Rübenberge / Büren - Neustadt am Rübenberge

La propriété





VON POLL
REAL ESTATE

CODE DU BIEN: 26399092 - 31535 Neustadt am Rübenberge / Büren - Neustadt am Rübenberge

La propriété





VON POLL
REAL ESTATE

CODE DU BIEN: 26399092 - 31535 Neustadt am Rübenberge / Büren - Neustadt am Rübenberge

La propriété





VON POLL
REAL ESTATE

CODE DU BIEN: 26399092 - 31535 Neustadt am Rübenberge / Büren - Neustadt am Rübenberge

La propriété





VON POLL
REAL ESTATE

CODE DU BIEN: 26399092 - 31535 Neustadt am Rübenberge / Büren - Neustadt am Rübenberge

La propriété





VON POLL
REAL ESTATE

CODE DU BIEN: 26399092 - 31535 Neustadt am Rübenberge / Büren - Neustadt am Rübenberge

La propriété





VON POLL
REAL ESTATE

CODE DU BIEN: 26399092 - 31535 Neustadt am Rübenberge / Büren - Neustadt am Rübenberge

La propriété





VON POLL
REAL ESTATE

CODE DU BIEN: 26399092 - 31535 Neustadt am Rübenberge / Büren - Neustadt am Rübenberge

La propriété





VON POLL
REAL ESTATE

CODE DU BIEN: 26399092 - 31535 Neustadt am Rübenberge / Büren - Neustadt am Rübenberge

La propriété





VON POLL
REAL ESTATE

CODE DU BIEN: 26399092 - 31535 Neustadt am Rübenberge / Büren - Neustadt am Rübenberge

La propriété





VON POLL
REAL ESTATE

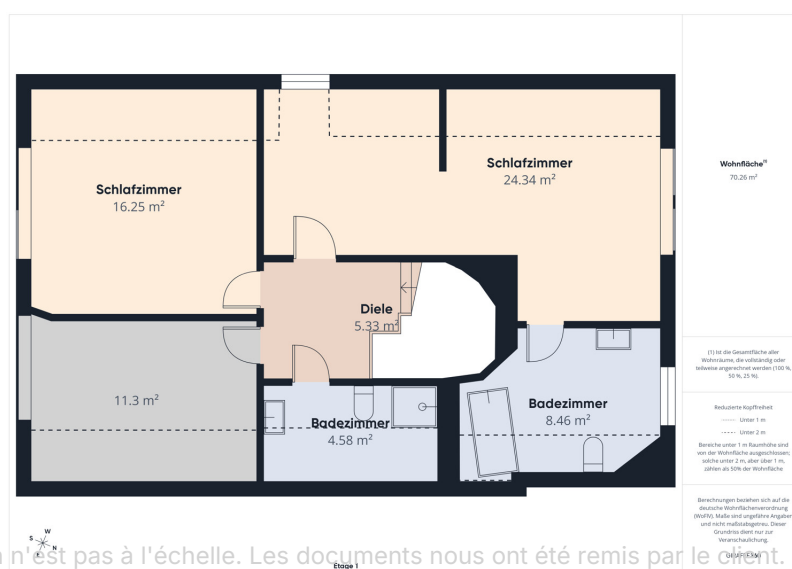
CODE DU BIEN: 26399092 - 31535 Neustadt am Rübenberge / Büren - Neustadt am Rübenberge

La propriété



CODE DU BIEN: 26399092 - 31535 Neustadt am Rübenberge / Büren - 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: 26399092 - 31535 Neustadt am Rübenberge / Büren - Neustadt am Rübenberge

Une première impression

Zum Verkauf steht ein 1989 unter teilweiser Verwendung historischer Materialien neu aufgebautes Fachwerkhaus mit 5 Zimmern, 2 Bädern und insgesamt ca. 180 m² Wohnfläche in einem Ortsteil von Neustadt am Rübenberge. Ein im Stil an das Wohnhaus angepasstes Nebengebäude mit ca. 40 m² Nutzfläche wurde komplett neu errichtet und um ein Carport ergänzt.

Das wunderschöne Gebäude-Ensemble befindet sich auf einem 3.554 m² großen, parkähnlich angelegten Grundstück mit einem ca. 300 m² 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 Fachwerkimmoblie mit einem traumhaft angelegten Grundstück, lassen Sie sich von den Bildern inspirieren und vereinbaren Sie gerne einen Besichtigungstermin!

CODE DU BIEN: 26399092 - 31535 Neustadt am Rübenberge / Büren - Neustadt am Rübenberge

Détails des commodités

- 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

CODE DU BIEN: 26399092 - 31535 Neustadt am Rübenberge / Büren - 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.

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.

CODE DU BIEN: 26399092 - 31535 Neustadt am Rübenberge / Büren - Neustadt am Rübenberge

Plus d'informations

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 Handelsregistorauszugs, 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: 26399092 - 31535 Neustadt am Rübenberge / Büren - 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

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

www.von-poll.com