

Neustadt am Rübenberge

## Reihenmittelhaus mit Potenzial in Neustadt / Kernstadt

???????? ????????: 25399078-01

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN

VP VON POLL  
IMMOBILIEN



???? ??????: 319.000 EUR • ??????????: ca. 125 m<sup>2</sup> • ??????: 4 • ?????? ????: 237 m<sup>2</sup>

?????? ?????: 25399078-01 - 31535 Neustadt am Rübenberge

- ?? ??? ?????
- ?? ????????
- ??????????? ??????????
- ?????? ??????????
- ??? ????? ??????????
- ?????????????? ??? ??????????
- ??? ??? ??? ??????????
- ????? ??????????????
- ?????????????? ??????????????

????????? ??????????: 25399078-01 - 31535 Neustadt am Rübenberge

## ?? ??? ?????

????????? ??????????	25399078-01
???????????	ca. 125 m <sup>2</sup>
????? ????????	????????????? ??????
???????????	4
?????????? ???	3
???????????	
???????????	2
???? ??????????????	1983

????? ????????	319.000 EUR
??????	?????????????
???????????	???????????????
???????????	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
????? ??????????????	2005
???????????	???????
???????????????????	ca. 64 m <sup>2</sup>
???????	???????, WC ???????????

????????? ??????????: 25399078-01 - 31535 Neustadt am Rübenberge

## ????????????? ??????????

???????????	????????? ??????????
???????????	
????? ????????????	??????
???????????????	02.09.2035
???????????????????	
?????? ???	
????? ????????????	??????

???????????????????	BEDARF
???????????	
?????? ????????	180.30 kWh/m²a
???????????	
???????????	F
???????????	
???????????	
????? ??????????????	2005
?????????? ?? ??	
???????????	
???????????????????	

???????? ?????: 25399078-01 - 31535 Neustadt am Rübenberge

?? ???????



???????? ?????: 25399078-01 - 31535 Neustadt am Rübenberge

?? ???????



???????? ?????: 25399078-01 - 31535 Neustadt am Rübenberge

?? ???????



???????? ?????: 25399078-01 - 31535 Neustadt am Rübenberge

?? ???????



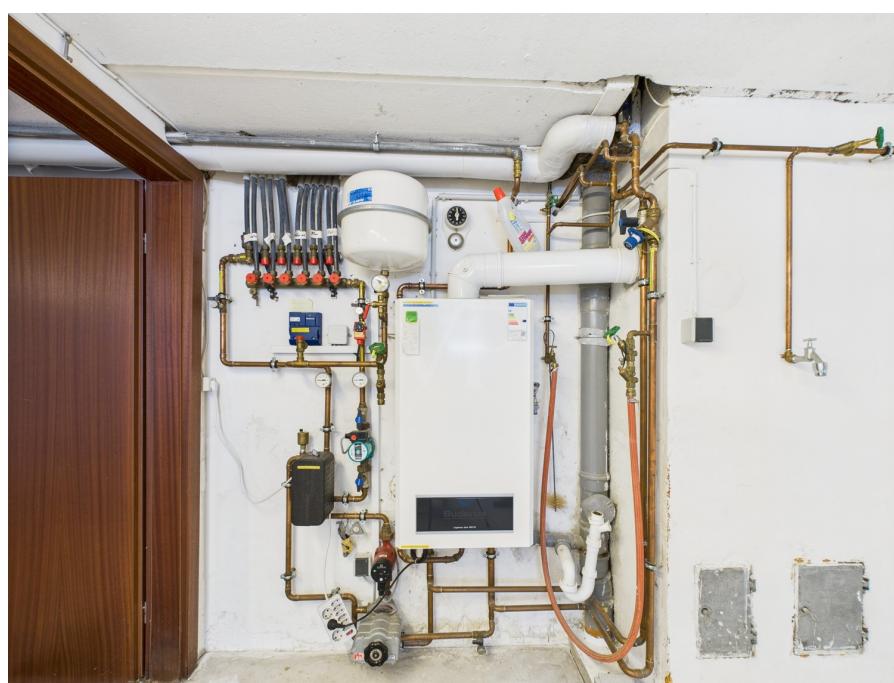
???????? ?????: 25399078-01 - 31535 Neustadt am Rübenberge

?? ???????



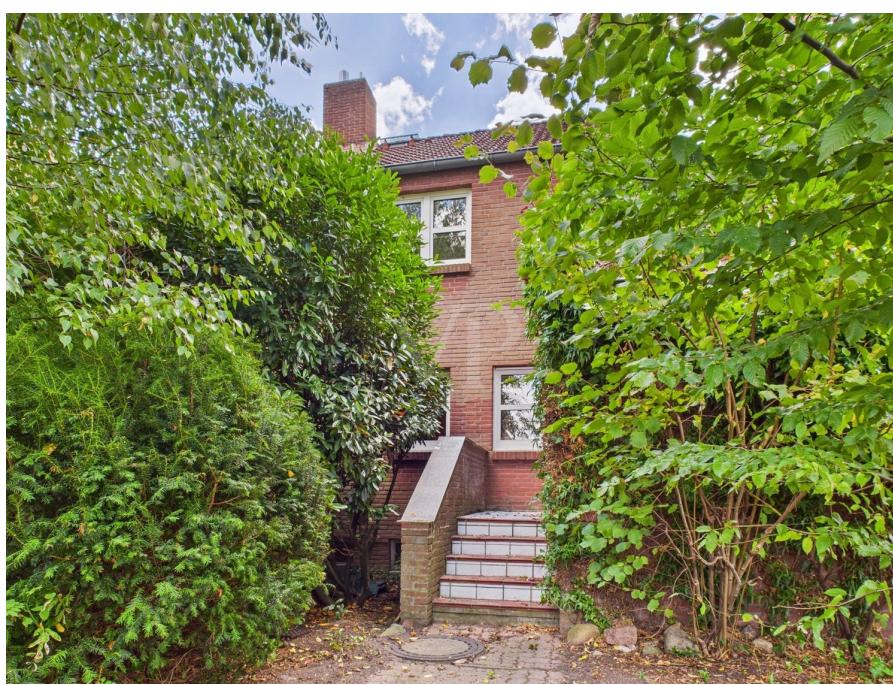
???????? ?????: 25399078-01 - 31535 Neustadt am Rübenberge

?? ???????



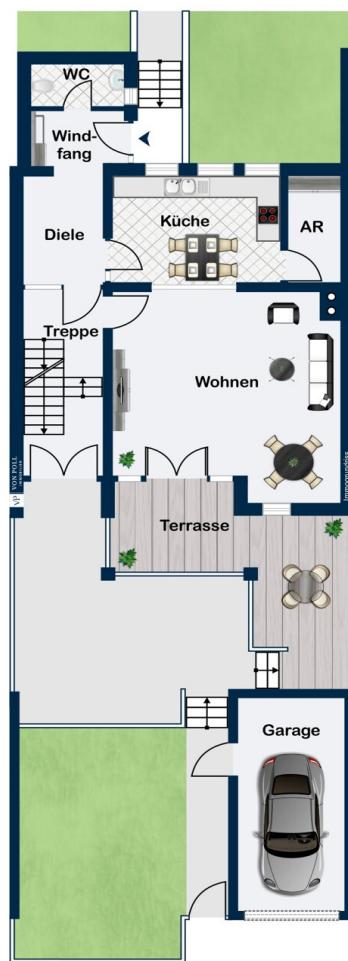
???????? ?????: 25399078-01 - 31535 Neustadt am Rübenberge

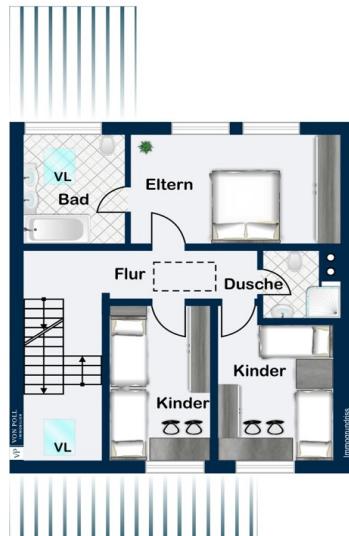
?? ???????

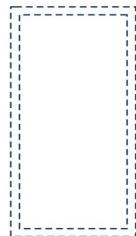
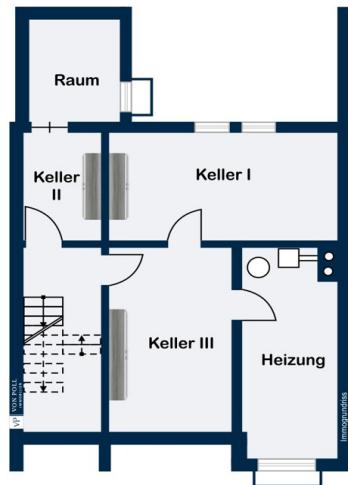


???????? ?????: 25399078-01 - 31535 Neustadt am Rübenberge

???????







????? ? ??????? ??? ?????? ?? ????????. ?? ??????? ??? ??????? ??? ??? ??????. ??? ??  
????? ????, ??? ??????? ?? ????????. ??? ??????? ??? ??????? ??? ??????? ??? ???????.

???????? ?????: 25399078-01 - 31535 Neustadt am Rübenberge

## ??? ????

Zum Verkauf steht ein 1983 in massiver Bauweise auf einem 237 m<sup>2</sup> großen Grundstück fertiggestelltes 4-Zimmer Reihenmittelhaus in ruhiger Lage in Neustadt am Rübenberge. Das Haus verfügt über eine Wohnfläche von ca. 125 m<sup>2</sup>, einen Vollkeller mit ca. 64 m<sup>2</sup> Nutzfläche sowie eine Garage auf dem Grundstück.

Im Erdgeschoss befinden sich Windfang, Gäste-WC, Küche mit angrenzendem Hauswirtschaftsraum, Flur/Treppenhaus mit Ausgang zum Garten sowie das große Wohnzimmer mit bodentiefen Fenstern.

Im Obergeschoss sind über einen Flur das Elternschlafzimmer mit En-Suite Bad sowie zwei weitere Zimmer und ein Duschbad erreichbar.

Der Keller verfügt über drei Räume sowie den Heizungsraum, der Dachboden des Gebäudes bietet auf ca. 30 m<sup>2</sup> Grundfläche weitere Gestaltungsmöglichkeiten.

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

???????? ?????: 25399078-01 - 31535 Neustadt am Rübenberge

## ????????????? ??? ??????

- Gasheizung aus dem Jahre 2005
- Fußbodenheizung im Erdgeschoss
- Kunststoff-Sprossenfenster, im Wohnzimmer bodentief
- Vollkeller
- Garage auf dem Grundstück
- großer Dachboden

???????? ?????: 25399078-01 - 31535 Neustadt am Rübenberge

## ??? ??? ??? ????????

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 ausgebauten Bundesstraße 6 und eine eng getaktete Bahnverbindung, ca. 25 Minuten Fahrzeit) an die Landeshauptstadt Hannover. Die Immobilie befindet sich in ca. 1 km Entfernung von Bahnhof und Innenstadt (mit dem Fahrrad 5 Minuten Fahrzeit) und eignet sich somit auch ideal für Pendler nach Hannover.

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.

???????? ?????: 25399078-01 - 31535 Neustadt am Rübenberge

## ????? ????????????

Es liegt ein Energiebedarfssausweis vor.

Dieser ist gültig bis 2.9.2035.

Endenergiebedarf beträgt 180.30 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2005.

Die Energieeffizienzklasse ist F.

**GELDWÄSCHE:** Als Immobilienmaklerunternehmen ist die von Poll Immobilien GmbH nach § 2 Abs. 1 Nr. 14 und § 11 Abs. 1, 2 Geldwäschegegesetz (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 Geldwäschegegesetz 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.

???????? ?????: 25399078-01 - 31535 Neustadt am Rübenberge

????????????? ??????????????

??? ?????????????? ??????????????, ?????????????? ?? ??? ?????????? ?????????????? ????:

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)

???? ?????????? ??????? ??? von Poll Immobilien GmbH

---

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