

Neustadt am Rübenberge

## Gyönyörű sorház Neustadtban / városközpontban

VP azonosító: 25399078

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN

VP VON POLL  
IMMOBILIEN



VÉTELÁR: 349.000 EUR • HASZNOS LAKÓTÉR: ca. 125 m<sup>2</sup> • SZOBÁK: 4 • FÖLDTERÜLET: 237 m<sup>2</sup>

VP azonosító: 25399078 - 31535 Neustadt am Rübenberge

- Áttekintés
- Az ingatlan
- Áttekintés: Energia adatok
- Alaprajzok
- Az elso benyomás
- Részletes felszereltség
- minden a helyszínről
- További információ / adatok
- Kapcsolattartó

VP azonosító: 25399078 - 31535 Neustadt am Rübenberge

## Áttekintés

VP azonosító	25399078	Vételár	349.000 EUR
Hasznos lakótér	ca. 125 m <sup>2</sup>	Ház	Családi ház
Teto formája	Nyeregteto	Jutalék	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Szobák	4	Modernizálás / felújítás	2005
Hálószobák	3	Kivitelezési módszer	Szilárd
Fürdoszobák	2	Hasznos terület	ca. 64 m <sup>2</sup>
Építés éve	1983	Felszereltség	Terasz, Vendég WC

VP azonosító: 25399078 - 31535 Neustadt am Rübenberge

## Áttekintés: Energia adatok

Futési rendszer	Központifutés	Energiatanúsítvány	Energetikai tanúsítvány
Energiaforrás	Gáz	Teljes energiaigény	180.30 kWh/m <sup>2</sup> a
Energia tanúsítvány érvényességének lejárata	02.09.2035	Energiahatékonysági besorolás /	F
Energiaforrás	Gáz	Energetikai tanúsítvány	
		Építési év az energiatanúsítvány szerint	2005

VP azonosító: 25399078 - 31535 Neustadt am Rübenberge

## Az ingatlan



VP azonosító: 25399078 - 31535 Neustadt am Rübenberge

## Az ingatlan



VP azonosító: 25399078 - 31535 Neustadt am Rübenberge

## Az ingatlan



VP azonosító: 25399078 - 31535 Neustadt am Rübenberge

## Az ingatlan



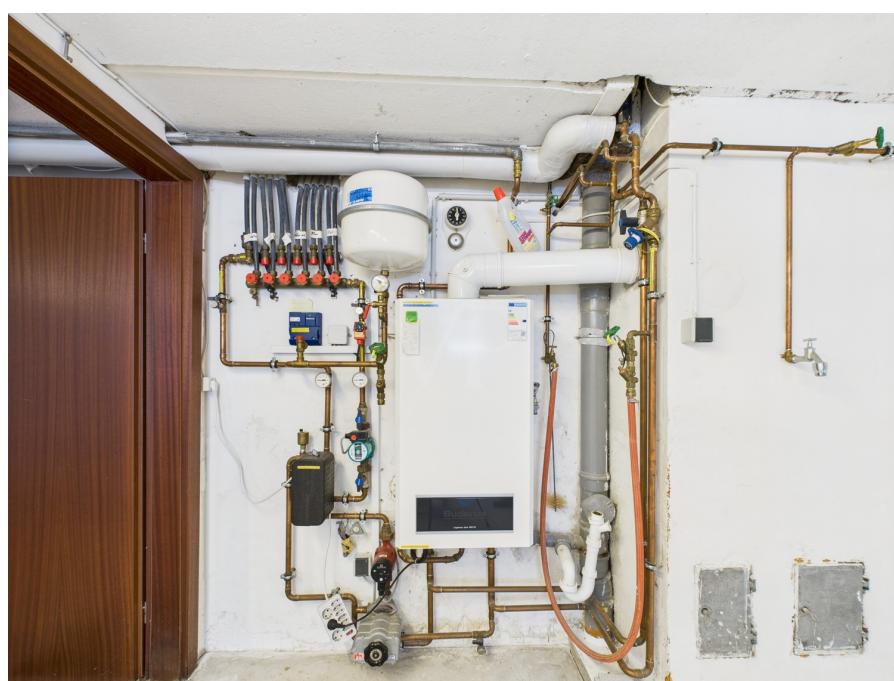
VP azonosító: 25399078 - 31535 Neustadt am Rübenberge

## Az ingatlan



VP azonosító: 25399078 - 31535 Neustadt am Rübenberge

## Az ingatlan



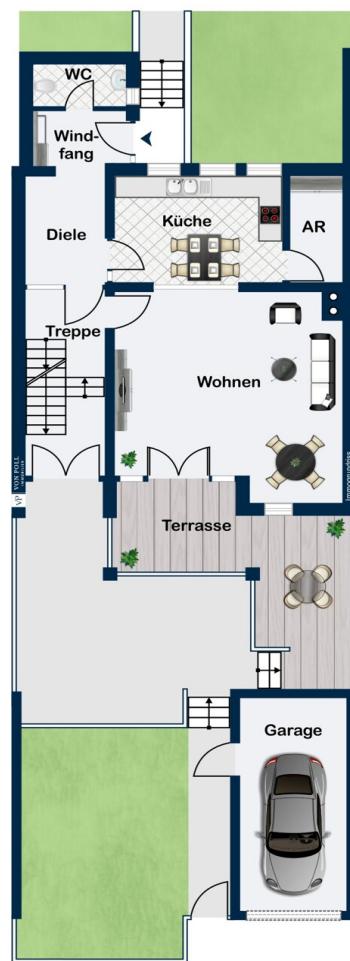
VP azonosító: 25399078 - 31535 Neustadt am Rübenberge

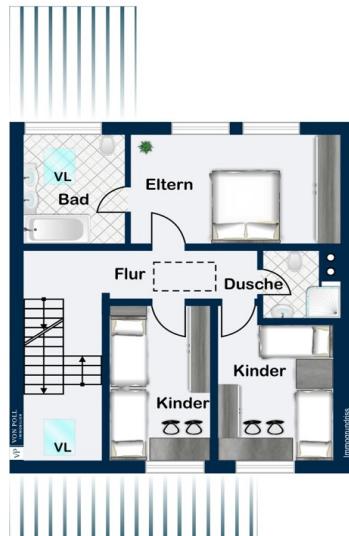
## Az ingatlan

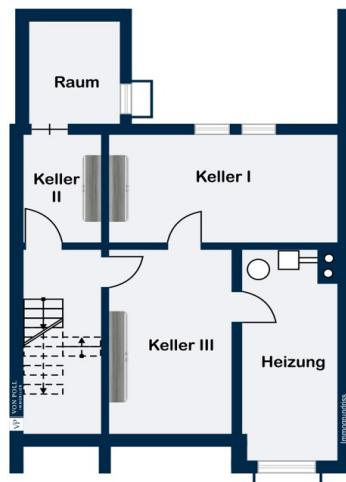


VP azonosító: 25399078 - 31535 Neustadt am Rübenberge

## Alaprajzok







Ez az alaprajz nem méretarányos. A dokumentumokat a megbízó adta át a részünkre. Az adatok helyességéért nem vállalunk felelősséget.

**VP azonosító: 25399078 - 31535 Neustadt am Rübenberge**

## Az elso benyomás

Eladó egy 4 szobás, 1983-ban épült, masszív sorház, egy 237 m<sup>2</sup>-es telken, Neustadt am Rübenberge csendes részén. A ház körülbelül 125 m<sup>2</sup> lakóterülettel, egy teljes pincével, körülbelül 64 m<sup>2</sup> hasznos alapterülettel, valamint egy garázzsal rendelkezik a telken. A földszinten található egy eloszoba, egy vendég WC, egy konyha egy hozzá tartozó háztartási helyiséggel, egy eloszoba/lépcsoház kertkapcsolattal, valamint egy nagy nappali padlótól mennyezetig éro ablakokkal. Az emeleten egy eloszoba vezet a saját fürdoszobával rendelkező fo hálószobába, további két hálószobába és egy zuhanyzós fürdoszobába. Az alagsorban három szoba és a kazánház található, míg a padlás körülbelül 30 m<sup>2</sup> további területet és további fejlesztési lehetoséget kínál. Engedd, hogy a képek ihlessék, és egyeztess idopontot megtekintésre!

VP azonosító: 25399078 - 31535 Neustadt am Rübenberge

## Részletes felszereltség

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

**VP azonosító: 25399078 - 31535 Neustadt am Rübenberge**

## Minden a helyszínrol

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.

**VP azonosító: 25399078 - 31535 Neustadt am Rübenberge**

## További információ / adatok

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.

**VP azonosító: 25399078 - 31535 Neustadt am Rübenberge**

## Kapcsolattartó

További információért forduljon a kapcsolattartójához:

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)

*A von Poll Immobilien GmbH felelősségtörökítéséhez*

---

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