

Neustadt am Rübenberge

# Természetközeli élet - Tágas, favázas álmotthon Hannover északi részén

VP azonosító: 22399040-4



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

VÉTELÁR: 699.000 EUR • HASZNOS LAKÓTÉR: ca. 239 m<sup>2</sup> • SZOBÁK: 5 • FÖLDTERÜLET: 4.718 m<sup>2</sup>

VP azonosító: 22399040-4 - 31535 Neustadt am Rübenberge

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

VP azonosító: 22399040-4 - 31535 Neustadt am Rübenberge

## Áttekintés

VP azonosító	22399040-4
Hasznos lakótér	ca. 239 m²
Teto formája	Nyeregteto
Szobák	5
Hálósobák	4
Fürdoszobák	2
Építés éve	2009

Vételár	699.000 EUR
Ház	Családi ház
Jutalék	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Az ingatlan állapota	Karbantartott
Kivitelezési módszer	Szilárd
Felszereltség	Terasz, Vendég WC, Kandalló, Kert / közös használat

VP azonosító: 22399040-4 - 31535 Neustadt am Rübenberge

## Áttekintés: Energia adatok

Futési rendszer	Padlófűtés
Energiaforrás	Gáz
Energia tanúsítvány érvényességének lejáratá	14.10.2032
Energiaforrás	Gáz

Energiatanúsítvány	Energia tanúsítvány
Végso energiafogyasztás	81.20 kWh/m²a
Energiahatékonysági besorolás / Energetikai tanúsítvány	C
Építési év az energiatanúsítvány szerint	2009

VP azonosító: 22399040-4 - 31535 Neustadt am Rübenberge

## Az ingatlan





VP azonosító: 22399040-4 - 31535 Neustadt am Rübenberge

## Az ingatlan



VP azonosító: 22399040-4 - 31535 Neustadt am Rübenberge

## Az ingatlan





VP azonosító: 22399040-4 - 31535 Neustadt am Rübenberge

## Az ingatlan





VP azonosító: 22399040-4 - 31535 Neustadt am Rübenberge

## Az ingatlan



VP azonosító: 22399040-4 - 31535 Neustadt am Rübenberge

## Az ingatlan





VP azonosító: 22399040-4 - 31535 Neustadt am Rübenberge

## Az ingatlan





VP azonosító: 22399040-4 - 31535 Neustadt am Rübenberge

## Az ingatlan

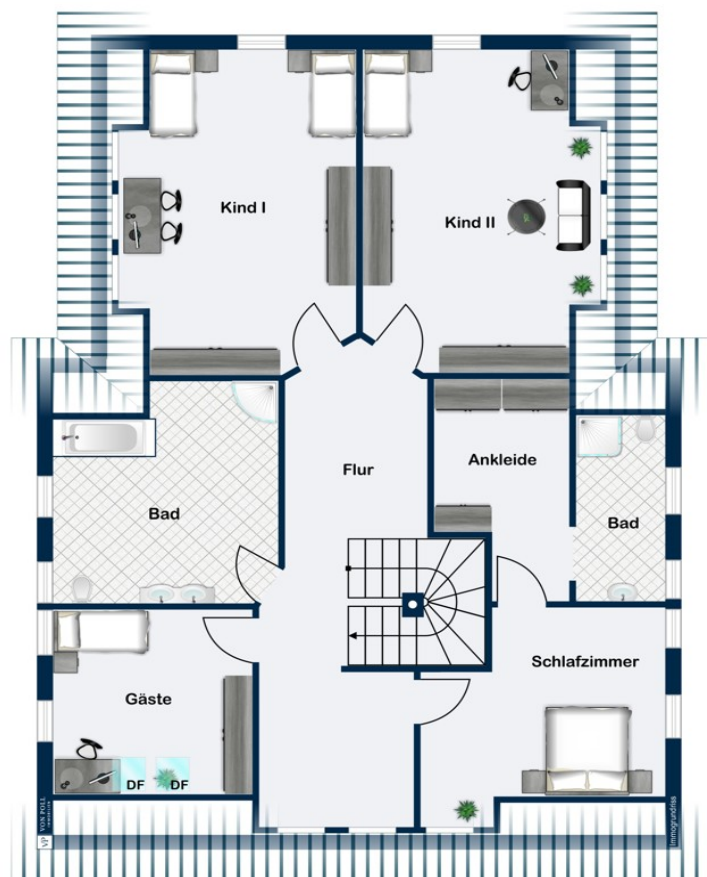




VP azonosító: 22399040-4 - 31535 Neustadt am Rübenberge

## Alaprajzok





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

**VP azonosító: 22399040-4 - 31535 Neustadt am Rübenberge**

## Az első benyomás

Ez a tölgyfa vázas ház, amelyet itt kínálunk, 2009-ben épült fel számos kivételes részlettel egy körülbelül 4700 m<sup>2</sup>-es telken, Neustadt am Rübenberge városrészében, és minden tekintetben magas színvonalat képvisel. A körülbelül 100 m<sup>2</sup>-es földszinten eloszoba, kandallóval ellátott nappali-étkező, amerikai konyha, zuhanyzós vendég-WC, háztartási helyiség és egy nyitott lépcső található az emeletre. Az oldalsó szárnyban egy nagy dupla garázs található. A nagy, fedett terasz a nyitott konyhából közelíthető meg. A körülbelül 134 m<sup>2</sup>-es emeleten két nagyon tágas gyerekszoba, a fő hálósoba egy hozzá tartozó gardrób szobával és egy saját fürdőszobával, egy igényes, 15 m<sup>2</sup>-es fürdőszoba, egy másik sokoldalúan használható szoba és a padlásra vezető lépcső található. A tágas, galériászerű folyosó/lépcsőház tovább hangsúlyozza az ingatlan magas minőségét. A padlás további körülbelül 45 m<sup>2</sup> hasznos területet kínál, valamint víz- és csatornacsatlakozásokat, amelyek későbbi felhasználásra készen állnak. Egy álmotthon a természetben, ez az ingatlan egy hatalmas telekkel büszkélkedhet, tökéletes egy igényes család számára, mégis mindössze 30 perces autóútra található a repülőtértől és Hannover, Alsó-Szászország fővárosának északi kerületeitől! Az optikai kábeles kapcsolat lehetővé teszi a stresszmentes otthoni munkavégzést is, a természet ölelésében. Engedd, hogy a fotók inspirálják, és nyugodtan egyeztess időpontot a megtekintésre!

VP azonosító: 22399040-4 - 31535 Neustadt am Rübenberge

## Részletes felszereltség

- 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



**VP azonosító: 22399040-4 - 31535 Neustadt am Rübenberge**

## Minden a helyszínról

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.

VP azonosító: 22399040-4 - 31535 Neustadt am Rübenberge

## További információ / adatok

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.

VP azonosító: 22399040-4 - 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 felelősségkizárásához*

---

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