

Neustadt am Rübenberge / Empede

## Parasztház nagy kétlakásos házzal kiváló állapotban - számos lehetőséggel

VP azonosító: 23399047-4



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

VÉTELÁR: 569.000 EUR • HASZNOS LAKÓTÉR: ca. 280 m<sup>2</sup> • SZOBÁK: 9 • FÖLDTERÜLET: 2.200 m<sup>2</sup>

VP azonosító: 23399047-4 - 31535 Neustadt am Rübenberge / Empede

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

VP azonosító: 23399047-4 - 31535 Neustadt am Rübenberge / Empede

## Áttekintés

|                 |                        |
|-----------------|------------------------|
| VP azonosító    | 23399047-4             |
| Hasznos lakótér | ca. 280 m <sup>2</sup> |
| Teto formája    | Nyeregteto             |
| Szobák          | 9                      |
| Hálósobák       | 7                      |
| Fürdoszobák     | 2                      |

|                          |                                                                    |
|--------------------------|--------------------------------------------------------------------|
| Vételár                  | 569.000 EUR                                                        |
| Jutalék                  | Käuferprovision 5,95 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises. |
| Modernizálás / felújítás | 2020                                                               |
| Az ingatlan állapota     | Karbantartott                                                      |
| Kivitelezési módszer     | Szilárd                                                            |
| Hasznos terület          | ca. 500 m <sup>2</sup>                                             |
| Felszereltség            | Terasz, Szauna, Erkély                                             |

VP azonosító: 23399047-4 - 31535 Neustadt am Rübenberge / Empede

## Áttekintés: Energia adatok

|                                                   |               |
|---------------------------------------------------|---------------|
| Futési rendszer                                   | Központifutés |
| Energiaforrás                                     | fa            |
| Energia tanúsítvány<br>érvényességének<br>lejárat | 17.02.2033    |
| Energiaforrás                                     | Gáz           |

|                                                                  |                     |
|------------------------------------------------------------------|---------------------|
| Energiatanúsítvány                                               | Energia tanúsítvány |
| Végso<br>energiafogyasztás                                       | 255.30 kWh/m²a      |
| Energiahatékonysági<br>besorolás /<br>Energetikai<br>tanúsítvány | H                   |
| Építési év az<br>energiatanúsítvány<br>szerint                   | 1903                |

VP azonosító: 23399047-4 - 31535 Neustadt am Rübenberge / Empede

## Az ingatlan



VP azonosító: 23399047-4 - 31535 Neustadt am Rübenberge / Empede

## Az ingatlan



VP azonosító: 23399047-4 - 31535 Neustadt am Rübenberge / Empede

## Az ingatlan



VP azonosító: 23399047-4 - 31535 Neustadt am Rübenberge / Empede

## Az ingatlan



VP azonosító: 23399047-4 - 31535 Neustadt am Rübenberge / Empede

## Az ingatlan



VP azonosító: 23399047-4 - 31535 Neustadt am Rübenberge / Empede

## Az ingatlan



VP azonosító: 23399047-4 - 31535 Neustadt am Rübenberge / Empede

## Az ingatlan



VP azonosító: 23399047-4 - 31535 Neustadt am Rübenberge / Empede

## Az ingatlan



VP azonosító: 23399047-4 - 31535 Neustadt am Rübenberge / Empede

## Az ingatlan



VP azonosító: 23399047-4 - 31535 Neustadt am Rübenberge / Empede

## Az ingatlan



VP azonosító: 23399047-4 - 31535 Neustadt am Rübenberge / Empede

## Az ingatlan



VP azonosító: 23399047-4 - 31535 Neustadt am Rübenberge / Empede

## Az ingatlan



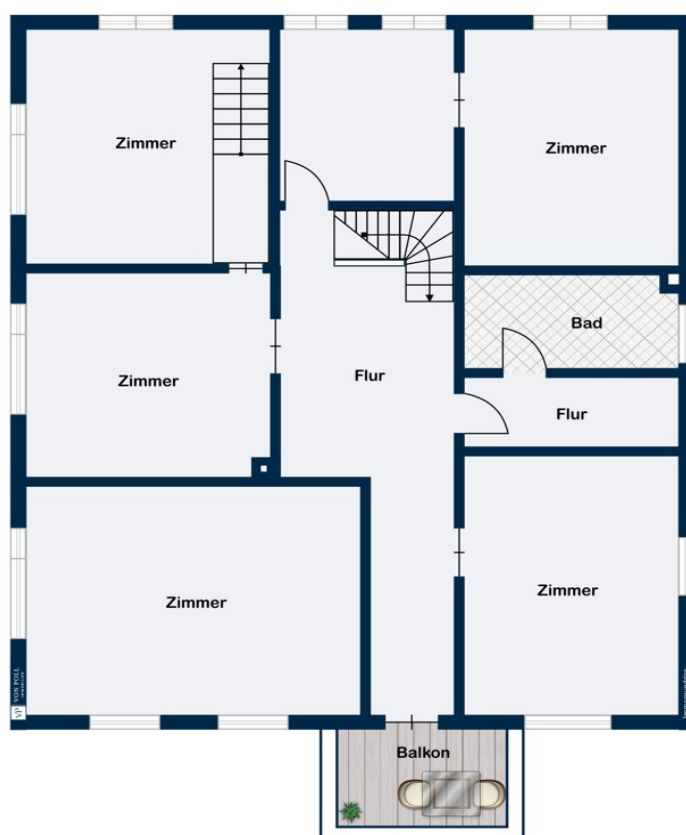
VP azonosító: 23399047-4 - 31535 Neustadt am Rübenberge / Empede

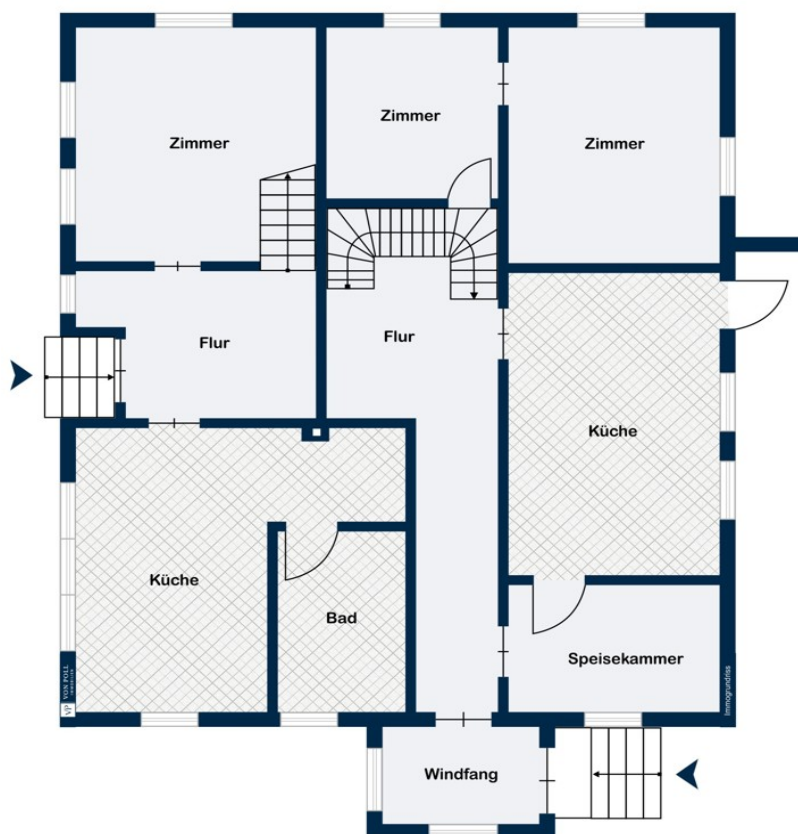
## Az ingatlan



VP azonosító: 23399047-4 - 31535 Neustadt am Rübenberge / Empede

## Alaprajzok





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

VP azonosító: 23399047-4 - 31535 Neustadt am Rübenberge / Empede

## Az első benyomás

Ez az egykori mezogazdasági ingatlan eredetileg 1904-ben épült Neustadt Empede kerületében (kb. 5 km-re Neustadt városközpontjától). A lenyugözo, körülbelül 280 m<sup>2</sup> lakóteru főépület mellett egy körülbelül 160 m<sup>2</sup>-es istálló, egy öt férőhelyes garázssá alakított kocsiszín és egy körülbelül 290 m<sup>2</sup> alapterületu egykori gazdasági épület (beleértve a csatlakozó szárnyat is) található egy körülbelül 2200 m<sup>2</sup>-es telken, amelyet egy közbenso szárny köt össze a főépülettel. Az egész ingatlan kivételesen jó állapotban van, és folyamatosan modernizálták. Például a főépületet 1957-ben egy emelettel kibovítették, és ma két teljes emeletet kínál két különálló lakással. A felette lévo, több mint 160 m<sup>2</sup>-es padlástér számos felhasználási lehetőséget kínál. A korábbi melléképület, 290 m<sup>2</sup>-es földszintjével, számos felhasználási lehetőséget kínál, a főépület padlása pedig további lehetőségeket kínál. Ez a gondosan karbantartott ingatlan változatos lehetőségeket kínál a jövőbeni hasznosításra, megfelelő átalakításokkal pedig további építési telkek alakíthatók ki a hátsó részen. Engedd, hogy a képek ihlessék, és egyeztess időpontot a megtekintésre!

VP azonosító: 23399047-4 - 31535 Neustadt am Rübenberge / Empede

## Részletes felszereltség

### Wohnhaus

- Ursprungsbaujahr 1904, Aufstockung auf 2 Vollgeschosse in 1957
- Fenster Kunststoff, doppelverglast
- Einblasdämmung Erdgeschoss 2012
- Gasheizung, zusätzlich Holz-/Hackschnitzelheizung aus 2016
- Sanierungen von Elektrik und Sanitär

**VP azonosító: 23399047-4 - 31535 Neustadt am Rübenberge / Empede**

## 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.

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. 5 km nordöstlich vom Zentrum Neustadts gelegenen Ortsteil Empede mit ca. 700 Einwohnern.

Die Wohnlage verbindet somit ländliche Idylle mit direktem Pendler-Anschluss nach Hannover (über die Bahnhöfe Neustadt und Eilvese sowie die in ca. 2km Entfernung an Empede vorbeiführende Bundesstraße 6).

VP azonosító: 23399047-4 - 31535 Neustadt am Rübenberge / Empede

## További információ / adatok

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 17.2.2033.

Endenergieverbrauch beträgt 255.30 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Holz-Hackschnitzel.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1903.

Die Energieeffizienzklasse ist H.

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: 23399047-4 - 31535 Neustadt am Rübenberge / Empede

## 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)