

Neustadt am Rübenberge

Vivere nella natura - Una spaziosa casa da sogno con struttura in legno nel nord della regione di Hannover

Codice oggetto: 22399040-4



www.von-poll.com

PREZZO D'ACQUISTO: 699.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 239 m² • VANI: 5 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 4.718 m²

Codice oggetto: 22399040-4 - 31535 Neustadt am Rübenberge

- A colpo d'occhio
- La proprietà
- Dati energetici
- Planimetrie
- Una prima impressione
- Dettagli dei servizi
- Tutto sulla posizione
- Ulteriori informazioni
- Partner di contatto

Codice oggetto: 22399040-4 - 31535 Neustadt am Rübenberge

A colpo d'occhio

Codice oggetto	22399040-4	Prezzo d'acquisto	699.000 EUR
Superficie netta	ca. 239 m ²	Casa	Casa unifamiliare
Tipologia tetto	a due falde	Compenso di mediazione	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Vani	5	Stato dell'immobile	Curato
Camere da letto	4	Tipologia costruttiva	massiccio
Bagni	2	Caratteristiche	Terrazza, Bagni di servizio, Caminetto, Giardino / uso comune
Anno di costruzione	2009		

Codice oggetto: 22399040-4 - 31535 Neustadt am Rübenberge

Dati energetici

Tipologia di riscaldamento	a pavimento	Certificazione energetica	Attestato di prestazione energetica
Riscaldamento	Gas	Consumo finale di energia	81.20 kWh/m ² a
Certificazione energetica valido fino a	14.10.2032	Classe di efficienza energetica	C
Fonte di alimentazione	Gas	Anno di costruzione secondo il certificato energetico	2009

Codice oggetto: 22399040-4 - 31535 Neustadt am Rübenberge

La proprietà



Codice oggetto: 22399040-4 - 31535 Neustadt am Rübenberge

La proprietà



Codice oggetto: 22399040-4 - 31535 Neustadt am Rübenberge

La proprietà



Codice oggetto: 22399040-4 - 31535 Neustadt am Rübenberge

La proprietà



Codice oggetto: 22399040-4 - 31535 Neustadt am Rübenberge

La proprietà



Codice oggetto: 22399040-4 - 31535 Neustadt am Rübenberge

La proprietà



Codice oggetto: 22399040-4 - 31535 Neustadt am Rübenberge

La proprietà



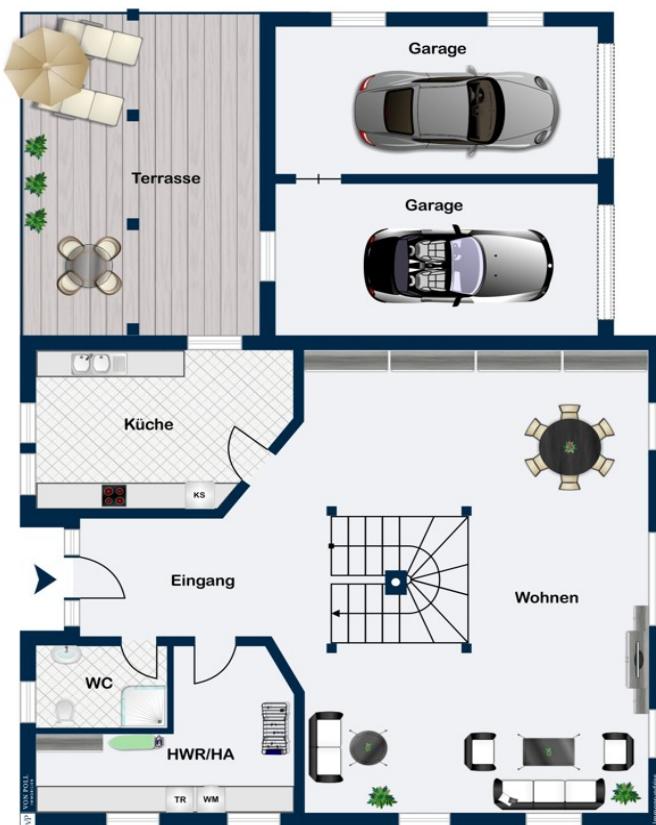
Codice oggetto: 22399040-4 - 31535 Neustadt am Rübenberge

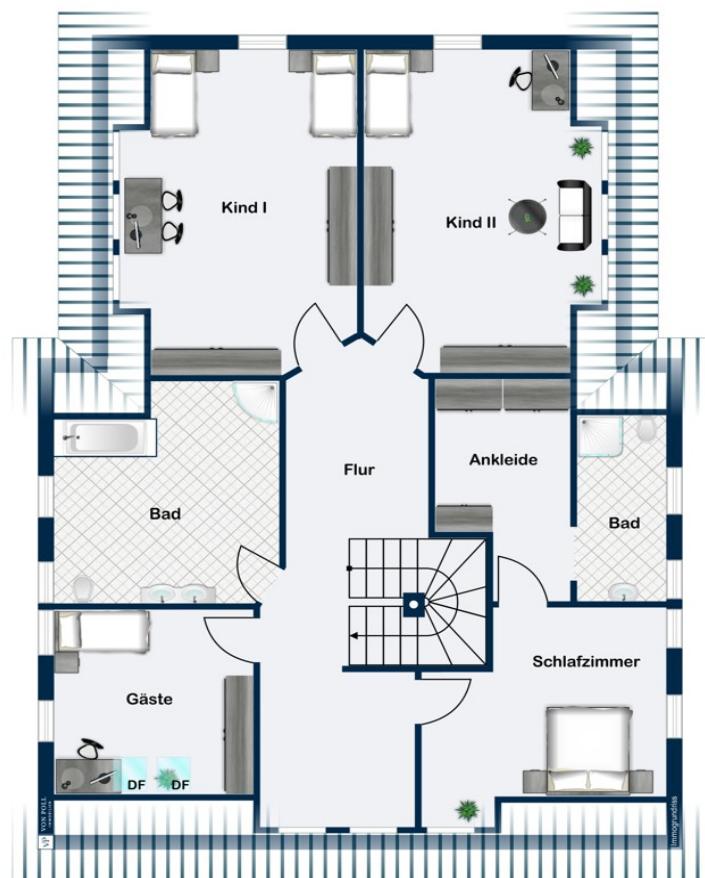
La proprietà



Codice oggetto: 22399040-4 - 31535 Neustadt am Rübenberge

Planimetrie





Questa pianta non è in scala. I documenti ci sono stati dati dal cliente. Per questo motivo, non possiamo garantire la precisione delle informazioni.

Codice oggetto: 22399040-4 - 31535 Neustadt am Rübenberge

Una prima impressione

Questa casa con struttura in rovere, qui offerta, è stata completata nel 2009 con numerosi dettagli eccezionali su un terreno di circa 4.700 m² in un quartiere della città di Neustadt am Rübenberge e soddisfa elevati standard sotto ogni aspetto. Il piano terra, di circa 100 m², comprende un ingresso, una zona soggiorno/pranzo con camino, una cucina a pianta aperta, un bagno per gli ospiti con doccia, una lavanderia e una scala a vista che conduce al piano superiore. Un ampio garage doppio si trova nell'ala laterale. L'ampia terrazza coperta è accessibile dalla cucina a pianta aperta. Il piano superiore, di circa 134 m², comprende due spaziose camere da letto per i bambini, la camera da letto principale con cabina armadio adiacente e predisposizione per un bagno privato, un raffinato bagno di 15 m², un'altra stanza versatile e la scala che conduce alla mansarda. L'ampio corridoio/vano scale con il suo carattere da galleria sottolinea ulteriormente l'elevata qualità di questa proprietà. La mansarda offre circa 45 m² di spazio aggiuntivo utilizzabile, oltre agli allacciamenti per acqua e fognatura pronti per un futuro utilizzo. Una casa da sogno immersa nella natura, questa proprietà vanta un terreno molto ampio, perfetto per una famiglia esigente, ma dista solo circa 30 minuti di auto dall'aeroporto e dai distretti settentrionali di Hannover, capoluogo della Bassa Sassonia! La connessione in fibra ottica permette inoltre di lavorare da casa senza stress, immersi nella natura. Lasciatevi ispirare dalle foto e non esitate a fissare un appuntamento per una visita!

Codice oggetto: 22399040-4 - 31535 Neustadt am Rübenberge

Dettagli dei servizi

- 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

Codice oggetto: 22399040-4 - 31535 Neustadt am Rübenberge

Tutto sulla posizione

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.

Codice oggetto: 22399040-4 - 31535 Neustadt am Rübenberge

Ulteriori informazioni

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 14.10.2032.

Endenergieverbrauch beträgt 81.20 kWh/(m²*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 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.



VON POLL
REAL ESTATE

Codice oggetto: 22399040-4 - 31535 Neustadt am Rübenberge

Partner di contatto

Per ulteriori informazioni, si prega di contattare la persona di riferimento:

Thomas Bade & Claudia Bade

Lange Straße 38, 31515 Wunstorf

Tel.: +49 5031 - 96 03 495

E-Mail: hannover.west@von-poll.com

Alla clausola di esclusione di responsabilità di von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com