

Neustadt am Rübenberge / Empede

Casa colonica con grande casa bifamiliare in ottime condizioni - molte possibilità

Codice oggetto: 23399047-4



www.von-poll.com

PREZZO D'ACQUISTO: 569.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 280 m² • VANI: 9 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 2.200 m²

Codice oggetto: 23399047-4 - 31535 Neustadt am Rübenberge / Empede

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

A colpo d'occhio

Codice oggetto	23399047-4
Superficie netta	ca. 280 m²
Tipologia tetto	a due falde
Vani	9
Camere da letto	7
Bagni	2

Prezzo d'acquisto	569.000 EUR
Casa	Casa bifamiliare
Compenso di mediazione	Käuferprovision 5,95 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises.
Modernizzazione / Riqualificazione	2020
Stato dell'immobile	Curato
Tipologia costruttiva	massiccio
Superficie lorda	ca. 500 m²
Caratteristiche	Terrazza, Sauna, Balcone

Codice oggetto: 23399047-4 - 31535 Neustadt am Rübenberge / Empede

Dati energetici

Tipologia di riscaldamento	centralizzato	Certificazione energetica	Attestato di prestazione energetica
Riscaldamento	legno	Consumo finale di energia	255.30 kWh/m²a
Certificazione energetica valido fino a	17.02.2033	Classe di efficienza energetica	H
Fonte di alimentazione	Gas	Anno di costruzione secondo il certificato energetico	1903

Codice oggetto: 23399047-4 - 31535 Neustadt am Rübenberge / Empede

La proprietà



Codice oggetto: 23399047-4 - 31535 Neustadt am Rübenberge / Empede

La proprietà



Codice oggetto: 23399047-4 - 31535 Neustadt am Rübenberge / Empede

La proprietà



Codice oggetto: 23399047-4 - 31535 Neustadt am Rübenberge / Empede

La proprietà



Codice oggetto: 23399047-4 - 31535 Neustadt am Rübenberge / Empede

La proprietà



Codice oggetto: 23399047-4 - 31535 Neustadt am Rübenberge / Empede

La proprietà



Codice oggetto: 23399047-4 - 31535 Neustadt am Rübenberge / Empede

La proprietà



Codice oggetto: 23399047-4 - 31535 Neustadt am Rübenberge / Empede

La proprietà



Codice oggetto: 23399047-4 - 31535 Neustadt am Rübenberge / Empede

La proprietà



Codice oggetto: 23399047-4 - 31535 Neustadt am Rübenberge / Empede

La proprietà



Codice oggetto: 23399047-4 - 31535 Neustadt am Rübenberge / Empede

La proprietà



Codice oggetto: 23399047-4 - 31535 Neustadt am Rübenberge / Empede

La proprietà



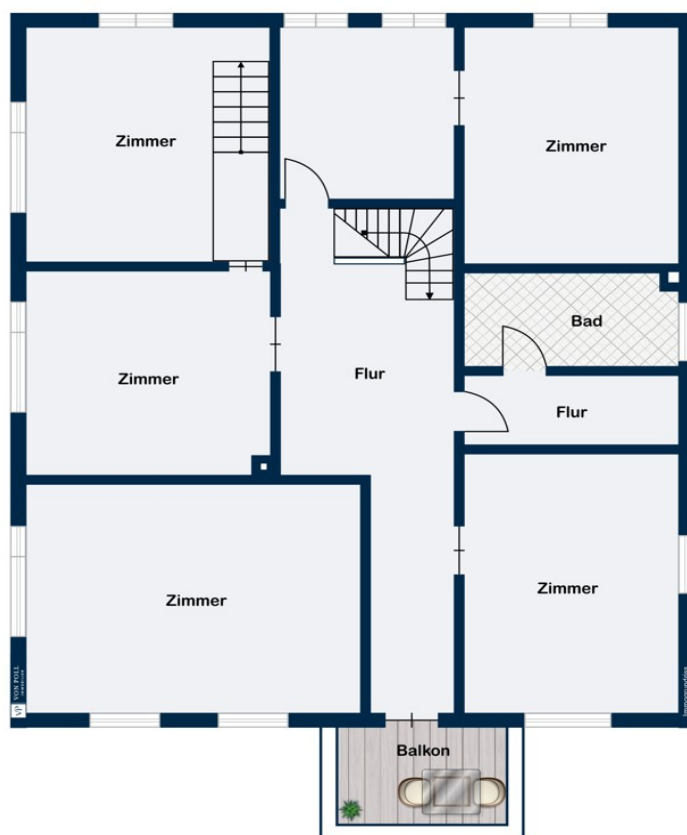
Codice oggetto: 23399047-4 - 31535 Neustadt am Rübenberge / Empede

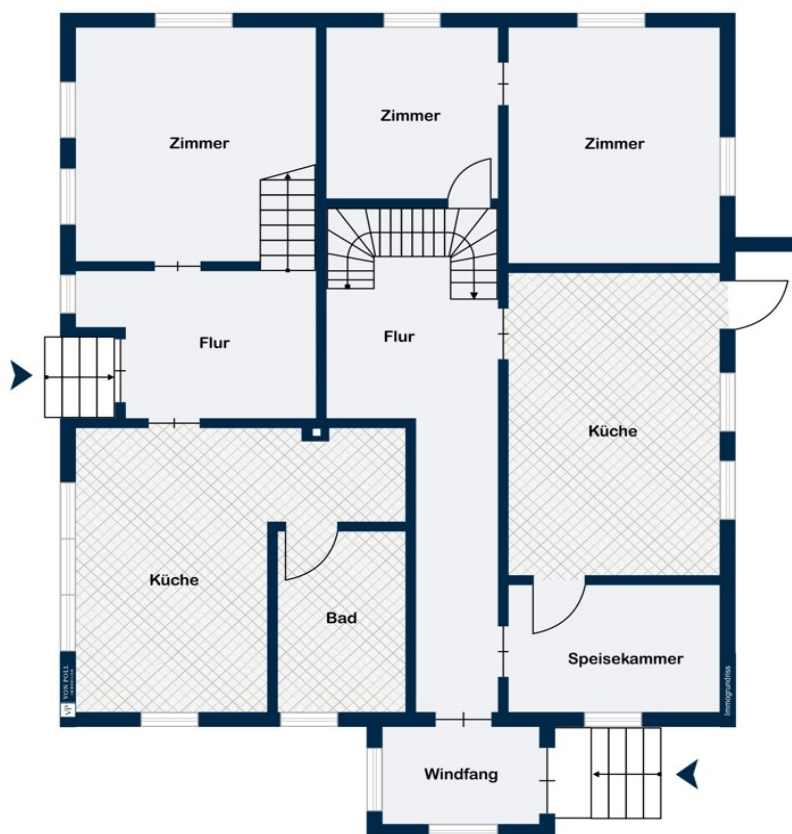
La proprietà



Codice oggetto: 23399047-4 - 31535 Neustadt am Rübenberge / Empede

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: 23399047-4 - 31535 Neustadt am Rübenberge / Empede

Una prima impressione

Questa ex proprietà agricola fu originariamente costruita nel 1904 nel quartiere Empede di Neustadt (a circa 5 km dal centro di Neustadt). Oltre all'imponente casa principale con circa 280 m² di superficie abitabile, vi sono un fienile di circa 160 m², una rimessa per carrozze trasformata in garage con cinque posti auto e un ex fabbricato agricolo di circa 290 m² di superficie utile (inclusa l'ala di collegamento) su un terreno di circa 2.200 m², collegato alla casa principale da un'ala intermedia. L'intera proprietà è in condizioni eccezionalmente buone ed è stata costantemente modernizzata. Ad esempio, la casa principale è stata ampliata di un piano nel 1957 e ora offre due piani completi con due appartamenti separati. La mansarda soprastante, con una superficie utile di oltre 160 m², offre una varietà di potenziali utilizzi. L'ex dependance, con il suo piano terra di 290 m², offre una varietà di potenziali utilizzi, e la mansarda della casa principale offre ulteriori possibilità. Questa proprietà, curata nei minimi dettagli, offre diverse possibilità di utilizzo futuro e, con opportune modifiche, è possibile creare ulteriori lotti edificabili sul retro. Lasciatevi ispirare dalle foto e fissate un appuntamento per visionarla!

Codice oggetto: 23399047-4 - 31535 Neustadt am Rübenberge / Empede

Dettagli dei servizi

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

Codice oggetto: 23399047-4 - 31535 Neustadt am Rübenberge / Empede

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.

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).

Codice oggetto: 23399047-4 - 31535 Neustadt am Rübenberge / Empede

Ulteriori informazioni

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 17.2.2033.

Endenergieverbrauch beträgt 255.30 kwh/(m²*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.

Codice oggetto: 23399047-4 - 31535 Neustadt am Rübenberge / Empede

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