

Neustadt am Rübenberge / Empede

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

Codice oggetto: 23399047-4



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

PREZZO D'ACQUISTO: 569.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 280 m<sup>2</sup> • VANI: 9 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 2.200 m<sup>2</sup>

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



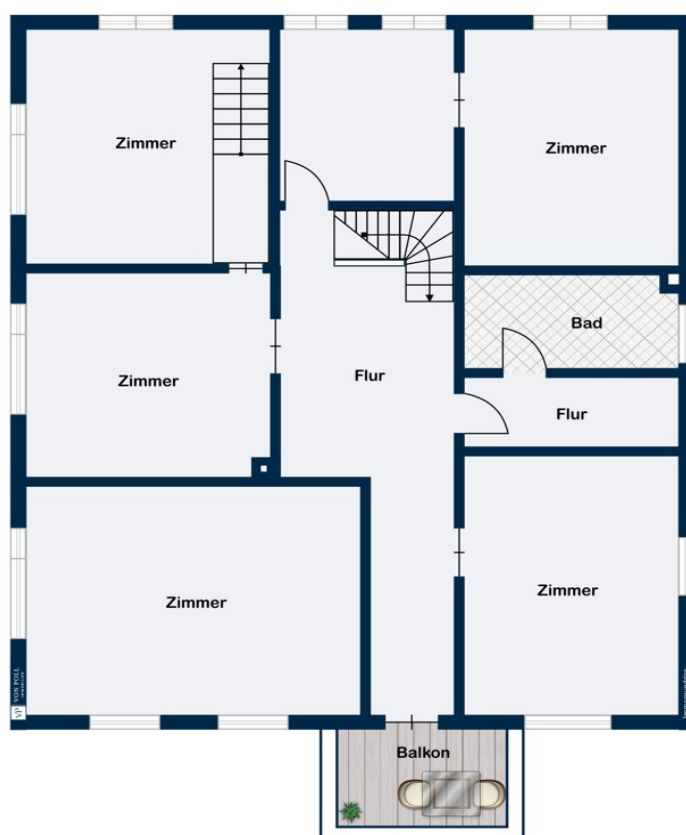
Codice oggetto: 23399047-4 - 31535 Neustadt am Rübenberge / Empede

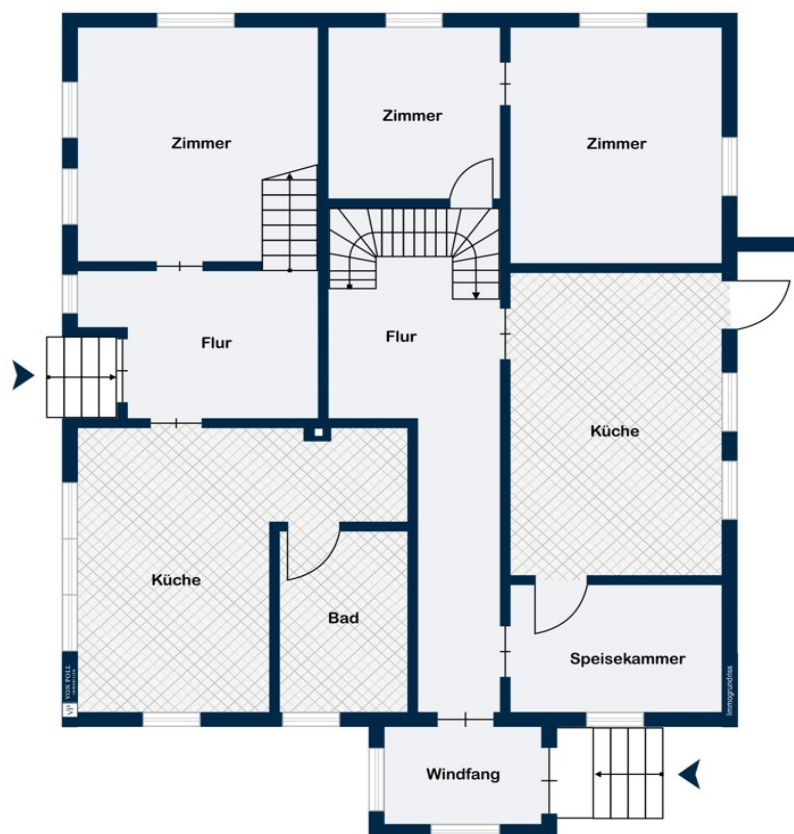
## La proprietà



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 m<sup>2</sup> di superficie abitabile, vi sono un fienile di circa 160 m<sup>2</sup>, una rimessa per carrozze trasformata in garage con cinque posti auto e un ex fabbricato agricolo di circa 290 m<sup>2</sup> di superficie utile (inclusa l'ala di collegamento) su un terreno di circa 2.200 m<sup>2</sup>, 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 m<sup>2</sup>, offre una varietà di potenziali utilizzi. L'ex dependance, con il suo piano terra di 290 m<sup>2</sup>, 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/(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.

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](mailto:hannover.west@von-poll.com)

*Alla clausola di esclusione di responsabilità di von Poll Immobilien GmbH*

---

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