

Neustadt am Rübenberge

# Reihenmittelhaus mit Potenzial in Neustadt / Kernstadt

*Número da propriedade: 25399078-01*

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



PREÇO DE COMPRA: 319.000 EUR • ÁREA: ca. 125 m<sup>2</sup> • QUARTOS: 4 • ÁREA DO TERRENO: 237 m<sup>2</sup>

Número da propriedade: 25399078-01 - 31535 Neustadt am Rübenberge

- Numa vista geral
- O imóvel
- Dados energéticos
- Plantas dos pisos
- Uma primeira impressão
- Detalhes do equipamento
- Tudo sobre a localização
- Outras informações
- Pessoa de contacto

Número da propriedade: 25399078-01 - 31535 Neustadt am Rübenberge

## Numa vista geral

Número da propriedade	25399078-01
Área	ca. 125 m²
Forma do telhado	Telhado de sela
Quartos	4
Quartos	3
Casas de banho	2
Ano de construção	1983

Preço de compra	319.000 EUR
Natureza	Casa unifamiliar / Moradia
Comissão para arrendatários	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernização / Reciclagem	2005
Tipo de construção	Sólido
Área útil	ca. 64 m²
Móveis	Terraço, WC de hóspedes

Número da propriedade: 25399078-01 - 31535 Neustadt am Rübenberge

## Dados energéticos

Sistemas de aquecimento	Aquecimento central	Certificado Energético	Consumo energético final
Fonte de Energia	Gás	Procura final de energia	180.30 kWh/m²a
Certificado Energético válido até	02.09.2035	Classificação energética	F
Aquecimento	Gás	Ano de construção de acordo com o certificado energético	2005



Número da propriedade: 25399078-01 - 31535 Neustadt am Rübenberge

## O imóvel



Número da propriedade: 25399078-01 - 31535 Neustadt am Rübenberge

## O imóvel





Número da propriedade: 25399078-01 - 31535 Neustadt am Rübenberge

## O imóvel



Número da propriedade: 25399078-01 - 31535 Neustadt am Rübenberge

## O imóvel





Número da propriedade: 25399078-01 - 31535 Neustadt am Rübenberge

## O imóvel



Número da propriedade: 25399078-01 - 31535 Neustadt am Rübenberge

## O imóvel





Número da propriedade: 25399078-01 - 31535 Neustadt am Rübenberge

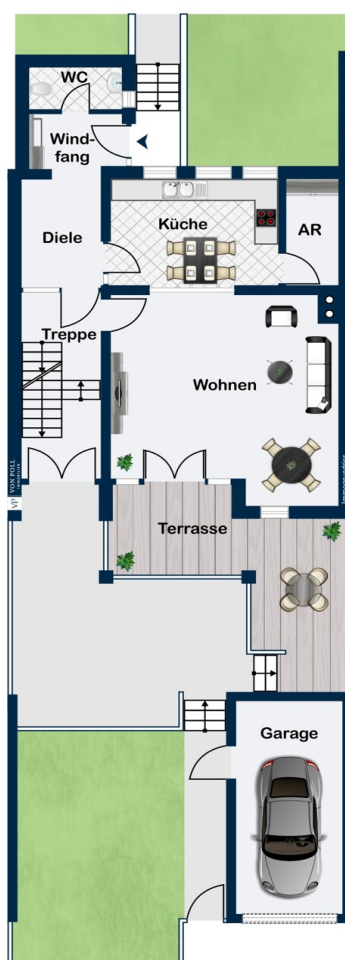
## O imóvel

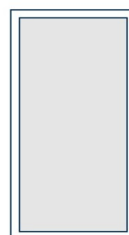
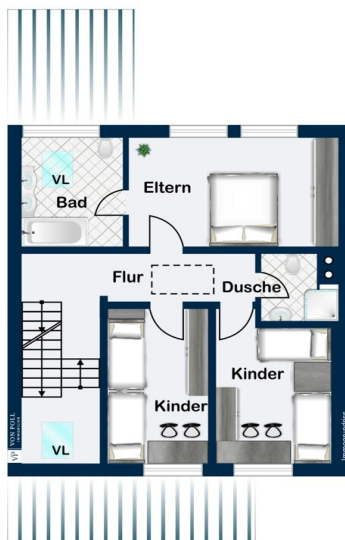


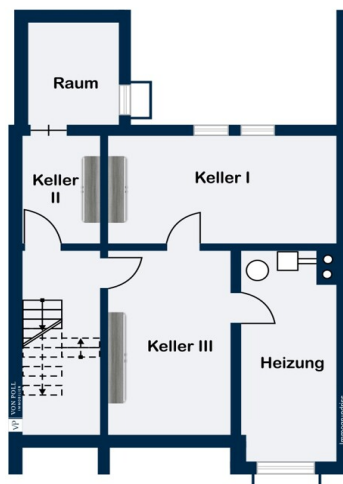


Número da propriedade: 25399078-01 - 31535 Neustadt am Rübenberge

## Plantas dos pisos







Esta planta não é à escala. Os documentos foram-nos entregues pelo cliente. Por conseguinte, não podemos assumir qualquer responsabilidade pela exatidão das indicações.



Número da propriedade: 25399078-01 - 31535 Neustadt am Rübenberge

## Uma primeira impressão

Zum Verkauf steht ein 1983 in massiver Bauweise auf einem 237 m<sup>2</sup> großen Grundstück fertiggestelltes 4-Zimmer Reihenmittelhaus in ruhiger Lage in Neustadt am Rübenberge. Das Haus verfügt über eine Wohnfläche von ca. 125 m<sup>2</sup>, einen Vollkeller mit ca. 64 m<sup>2</sup> Nutzfläche sowie eine Garage auf dem Grundstück.

Im Erdgeschoss befinden sich Windfang, Gäste-WC, Küche mit angrenzendem Hauswirtschaftsraum, Flur/Treppenhaus mit Ausgang zum Garten sowie das große Wohnzimmer mit bodentiefen Fenstern.

Im Obergeschoss sind über einen Flur das Elternschlafzimmer mit En-Suite Bad sowie zwei weitere Zimmer und ein Duschbad erreichbar.

Der Keller verfügt über drei Räume sowie den Heizungsraum, der Dachboden des Gebäudes bietet auf ca. 30 m<sup>2</sup> Grundfläche weitere Gestaltungsmöglichkeiten.

Lassen Sie sich von den Bildern inspirieren und vereinbaren Sie gerne einen Besichtigungstermin !

Número da propriedade: 25399078-01 - 31535 Neustadt am Rübenberge

## Detalhes do equipamento

- Gasheizung aus dem Jahre 2005
- Fußbodenheizung im Erdgeschoss
- Kunststoff-Sprossenfenster, im Wohnzimmer bodentief
- Vollkeller
- Garage auf dem Grundstück
- großer Dachboden

Número da propriedade: 25399078-01 - 31535 Neustadt am Rübenberge

## Tudo sobre a localização

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. Die Immobilie befindet sich in ca. 1 km Entfernung von Bahnhof und Innenstadt (mit dem Fahrrad 5 Minuten Fahrzeit) und eignet sich somit auch ideal für Pendler nach Hannover.

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.



Número da propriedade: 25399078-01 - 31535 Neustadt am Rübenberge

## Outras informações

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 2.9.2035.

Endenergiebedarf beträgt 180.30 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2005.

Die Energieeffizienzklasse ist F.

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.

Número da propriedade: 25399078-01 - 31535 Neustadt am Rübenberge

## Pessoa de contacto

Para mais informações, queira contactar a sua pessoa de contacto:

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)

*Para o aviso de isenção de responsabilidade da von Poll Immobilien GmbH*

---

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