

Neustadt am Rübenberge / Mardorf – Neustadt am Rübenberge

# Gediegenes Einfamilienhaus am Steinhuder Meer

Objektnummer: 24399066-3



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

KAUFPREIS: 549.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 198 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 5.5 • GRUNDSTÜCK: 779 m<sup>2</sup>

Objektnummer: 24399066-3 - 31535 Neustadt am Rübenberge / Mardorf – Neustadt am Rübenberge

- Auf einen Blick
- Die Immobilie
- Auf einen Blick: Energiedaten
- Grundrisse
- Ein erster Eindruck
- Ausstattung und Details
- Alles zum Standort
- Sonstige Angaben
- Ansprechpartner

Objektnummer: 24399066-3 - 31535 Neustadt am Rübenberge / Mardorf – Neustadt am Rübenberge

## Auf einen Blick

Objektnummer	24399066-3
Wohnfläche	ca. 198 m <sup>2</sup>
Dachform	Satteldach
Zimmer	5.5
Schlafzimmer	3
Badezimmer	2
Baujahr	2016
Stellplatz	2 x Carport

Kaufpreis	549.000 EUR
Haustyp	Einfamilienhaus
Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Zustand der Immobilie	gepflegt
Bauweise	Massiv
Nutzfläche	ca. 50 m <sup>2</sup>
Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Kamin, Einbauküche

Objektnummer: 24399066-3 - 31535 Neustadt am Rübenberge / Mardorf – Neustadt am Rübenberge

## Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung	Energieausweis	Bedarfsausweis
Wesentlicher Energieträger	Gas	Endenergiebedarf	55.00 kWh/m <sup>2</sup> a
Energieausweis gültig bis	09.08.2025	Energie-Effizienzklasse	B
Befuerung	Gas	Baujahr laut Energieausweis	2016

Objektnummer: 24399066-3 - 31535 Neustadt am Rübenberge / Mardorf – Neustadt am Rübenberge

## Die Immobilie



Objektnummer: 24399066-3 - 31535 Neustadt am Rübenberge / Mardorf – Neustadt am Rübenberge

## Die Immobilie



Objektnummer: 24399066-3 - 31535 Neustadt am Rübenberge / Mardorf – Neustadt am Rübenberge

## Die Immobilie



Objektnummer: 24399066-3 - 31535 Neustadt am Rübenberge / Mardorf – Neustadt am Rübenberge

## Die Immobilie





Objektnummer: 24399066-3 - 31535 Neustadt am Rübenberge / Mardorf – Neustadt am Rübenberge

## Die Immobilie



Objektnummer: 24399066-3 - 31535 Neustadt am Rübenberge / Mardorf – Neustadt am Rübenberge

## Die Immobilie



Objektnummer: 24399066-3 - 31535 Neustadt am Rübenberge / Mardorf – Neustadt am Rübenberge

## Die Immobilie



Objektnummer: 24399066-3 - 31535 Neustadt am Rübenberge / Mardorf – Neustadt am Rübenberge

## Die Immobilie



Objektnummer: 24399066-3 - 31535 Neustadt am Rübenberge / Mardorf – Neustadt am Rübenberge

## Die Immobilie



Objektnummer: 24399066-3 - 31535 Neustadt am Rübenberge / Mardorf – Neustadt am Rübenberge

## Die Immobilie



Objektnummer: 24399066-3 - 31535 Neustadt am Rübenberge / Mardorf – Neustadt am Rübenberge

## Die Immobilie



Objektnummer: 24399066-3 - 31535 Neustadt am Rübenberge / Mardorf – Neustadt am Rübenberge

## Die Immobilie





Objektnummer: 24399066-3 - 31535 Neustadt am Rübenberge / Mardorf – Neustadt am Rübenberge

## Die Immobilie



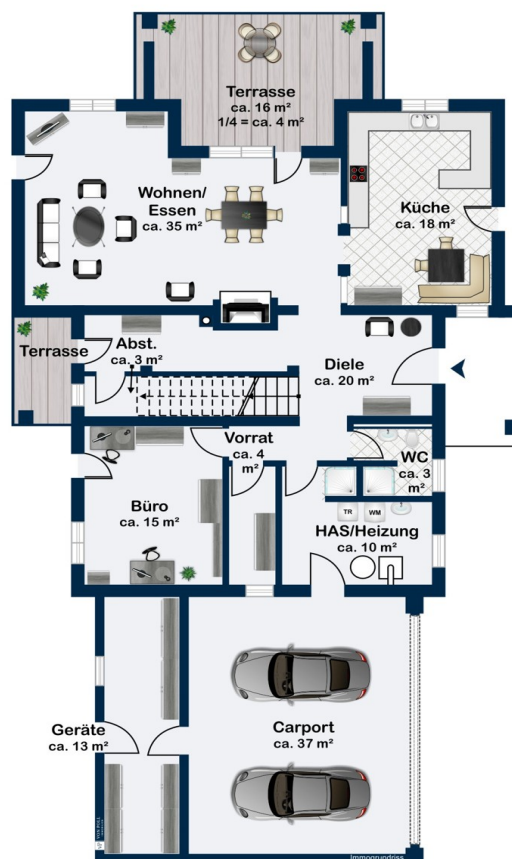
Objektnummer: 24399066-3 - 31535 Neustadt am Rübenberge / Mardorf – Neustadt am Rübenberge

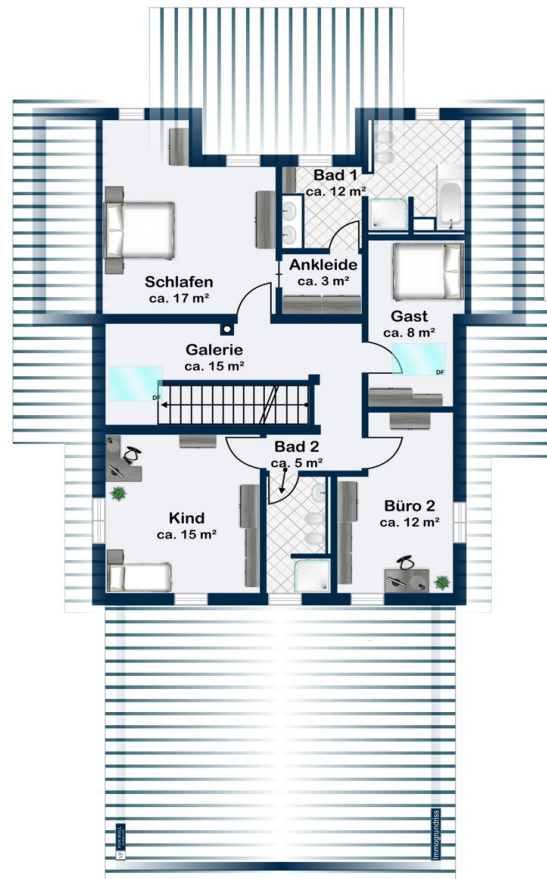
## Die Immobilie



Objektnummer: 24399066-3 - 31535 Neustadt am Rübenberge / Mardorf – Neustadt am Rübenberge

## Grundrisse





Dieser Grundriss ist nicht maßstabsgetreu. Die Unterlagen wurden uns vom Auftraggeber zur Verfügung gestellt. Aus diesem Grund können wir nicht für die Richtigkeit der Angaben garantieren.

Objektnummer: 24399066-3 - 31535 Neustadt am Rübenberge / Mardorf – Neustadt am Rübenberge

## Ein erster Eindruck

Zum Verkauf steht ein 2016 in massiver Bauweise auf einem 779 m<sup>2</sup> großen Grundstück fertiggestelltes Einfamilienhaus. Das nicht unterkellerte, nach EnEV 2013 errichtete Gebäude (Endenergiebedarf 55 Kwh/m<sup>2</sup>a) verfügt über großzügige 198 m<sup>2</sup> Wohnfläche und eine gehobene Ausstattung. Dazu zählen neben teilweise bodentiefen Fensterelementen, dem Eichenparkett im Erdgeschoss und dem wunderschönen Kamin u.a. auch des En-Suite-Bad des Elternschlafzimmers im Obergeschoss und die PV-Anlage mit Speicher. Im Erdgeschoss befinden sich -von der Diele aus zugänglich- Küche, Wohn-/Essbereich mit vorgelagertem Wintergarten, Gäste WC mit Dusche, ein Büro/Gästezimmer, ein Vorratsraum sowie der Hauswirtschaftsraum mit Heizungsanlage und Ausgang zum Doppel-Carport mit großem Geräteraum. Von der Diele gelangt man ebenfalls über eine großzügige Treppe auf die Galerie des Obergeschosses, um die sich neben dem Elternschlafzimmer mit En-Suite-Bad und Ankleidebereich -3- weitere Zimmer sowie ein Bad mit Dusche gruppieren. Beheizt wird das Gebäude über eine Gas-Brennwerttherme, die Warmwasserversorgung erfolgt über einen Wärmepumpenspeicher. Zudem verfügt das Haus über eine PV-Anlage mit Speicher. Eine stilvolle, moderne und zugleich großzügige Immobilie für die anspruchsvolle Familie in toller Lage, lassen Sie sich von den Bildern inspirieren und vereinbaren Sie einen Besichtigungstermin!

Objektnummer: 24399066-3 - 31535 Neustadt am Rübenberge / Mardorf – Neustadt am Rübenberge

## Ausstattung und Details

- Gas-Brennwertherme 13 KW
- Wärmepumpenspeicher
- Fußbodenheizung in den Bädern
- teilweise bodentiefe Fenster
- PV-Anlage 10 KW Peak mit 9,8 KW Speicher
- Wallbox 22 KW
- Glasfaseranschluss
- Satelliten- Anlage
- Alarmanlage
- Einbauküche
- diverse Einbauschränke
- Gartenhaus
- Grundstück komplett eingezäunt

Objektnummer: 24399066-3 - 31535 Neustadt am Rübenberge / Mardorf – Neustadt am Rübenberge

## Alles zum Standort

Die Immobilie befindet sich in Mardorf, einem ca. 2.000 Einwohner großen, "staatlich anerkannten Erholungsort" am Nordufer des Steinhuder Meeres, in direkter Nähe zum dortigen Golfplatz und ca. 15 Minuten (fußläufig) vom Ufer des Steinhuder Meeres entfernt. Im Ort gibt es eine Grundversorgung (u.a. Supermarkt, Bäcker, Hofläden, Restaurants; Kindergarten, private Grundschule), alles Andere im ca. 10 km entfernten Neustadt am Rübenberge, dessen Ortsteil Mardorf ist. 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.

Objektnummer: 24399066-3 - 31535 Neustadt am Rübenberge / Mardorf – Neustadt am Rübenberge

## Sonstige Angaben

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 9.8.2025. Endenergiebedarf beträgt 55.00 kWh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2016. Die Energieeffizienzklasse ist B.

**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 Handelsregisterauszugs, 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.



Objektnummer: 24399066-3 - 31535 Neustadt am Rübenberge / Mardorf – Neustadt am Rübenberge

## Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Thomas Bade & Claudia Bade

---

Lange Straße 38 Hannover - Region West

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

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

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