Neustadt am Rübenberge / Empede

Resthof mit großem Zweifamilienhaus in Top-Zustand - viele Möglichkeiten

Property ID: 23399047-4

PURCHASE PRICE: 569.000 EUR • **LIVING SPACE:** ca. 280 m^2 • **ROOMS:** 9 • **LAND AREA:** 2.200 m^2

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

- At a glance
- The property
- Energy Data
- Floor plans
- A first impression
- Details of amenities
- All about the location
- Other information
- Contact partner

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

At a glance

Property ID	23399047-4
Living Space	ca. 280 m²
Roof Type	Gabled roof
Rooms	9
Bedrooms	7
Bathrooms	2

Purchase Price	569.000 EUR
Commission	Käuferprovision 5,95 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises.
Modernisation / Refurbishment	2020
Condition of property	Well-maintained
Construction method	Solid
Usable Space	ca. 500 m²
Equipment	Terrace, Sauna, Balcony

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

Energy Data

Type of heating	Central heating
Energy Source	wood
Energy certificate valid until	17.02.2033
Power Source	Gas

Energy Certificate	Energy consumption certificate
Final energy consumption	255.30 kWh/m²a
Energy efficiency class	H
Year of construction according to energy certificate	1903

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

The property

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

The property

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

The property

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

The property

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

The property

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

The property

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

The property

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

The property

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

The property

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

The property

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

The property

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

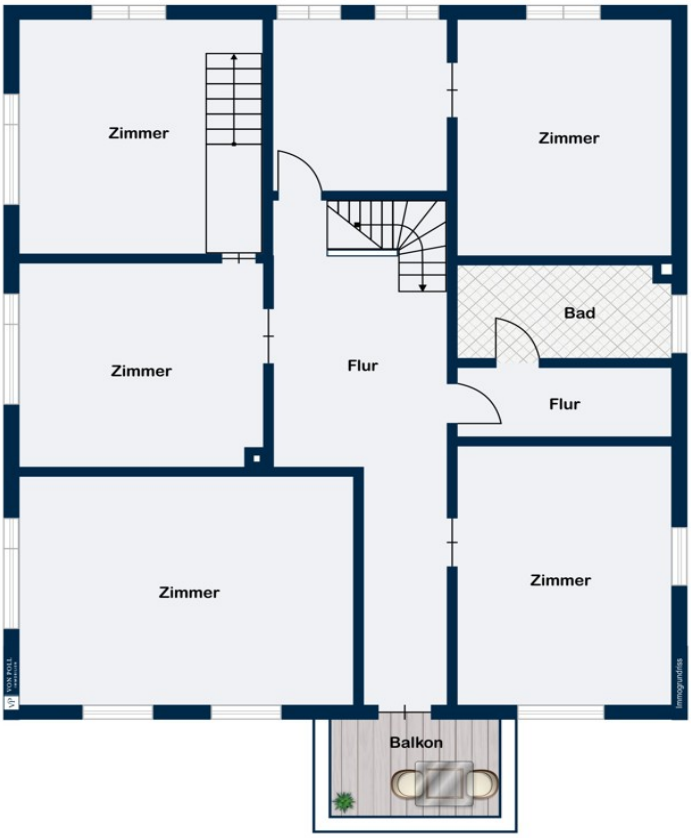
The property

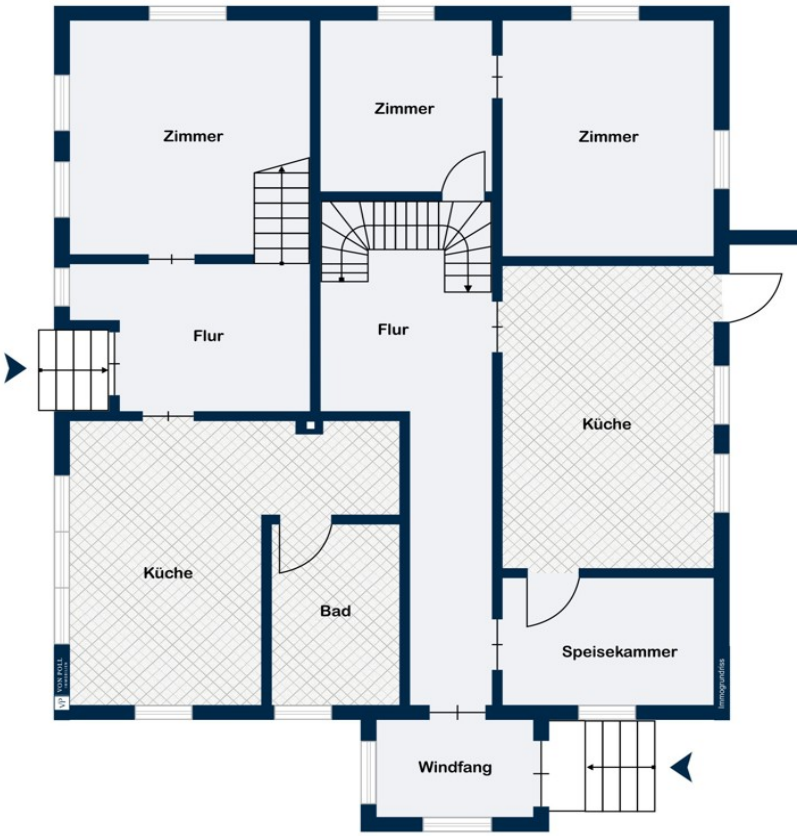
Property ID: 23399047-4 - 31535 Neustadt am Rübenberge / Empede

The property

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

Floor plans





This floor plan is not to scale. The documents were given to us by the client. For this reason, we cannot guarantee the accuracy of the information.

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

A first impression

Dieses ehemals landwirtschaftlich genutzte Anwesen wurde ursprünglich im Jahre 1904 in dem Neustädter Ortsteil Empede (ca. 5 km vom Stadtzentrum Neustadts entfernt) erbaut.
Neben dem imposanten Wohnhaus mit ca. 280 m² Wohnfläche befinden sich noch ein ca. 160 m² großes Scheunengebäude, eine zum Garagengebäude mit -5- Stellplätzen umfunktionierte Remise sowie das über einen Zwischentrakt mit dem Wohnhaus verbundene, ehemalige Wirtschaftsgebäude mit ca. 290 m² Grundfläche (incl. Zwischentrakt zum Wohnhaus) auf dem ca. 2.200 m² großen Grundstück. Das gesamte Anwesen befindet sich in einem außergewöhnlich guten Pflegezustand und wurde immer wieder baulich aktualisiert.
So wurde das Haupthaus im Jahre 1957 um eine Etage aufgestockt und bietet nunmehr 2 Vollgeschosse mit 2 abgeschlossenen Wohnungen. Der darüber befindliche Dachboden bietet auf einer Grundfläche von über 160m² vielfältige Nutzungsmöglichkeiten.
Auch das ehemalige Wirtschaftsgebäude ließe sich auf einer Grundfläche von 290 m² im Erdgeschoss vielfältig nutzen, zudem bietet das Dachgeschoss des Wohnhauses noch weitere Möglichkeiten.

Dieses sehr gepflegte Anwesen bietet vielfältige Möglichkeiten in der Nachnutzung, zudem ließen sich bei entsprechender Umgestaltung im hinteren Bereich weitere Bauplätze abtrennen.

Lassen Sie sich durch die Bilder inspirieren und vereinbaren Sie einen Besichtigungstermin!

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

Details of amenities

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

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

All about the location

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).

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

Other information

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 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.

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

Contact partner

For further information, please contact your contact person:

Thomas Bade & Claudia Bade

Lange Straße 38, 31515 Wunstorf
Tel.: +49 5031 - 96 03 495
E-Mail: hannover.west@von-poll.com

To the Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com