Neustadt am Rübenberge

Gepflegte Doppelhaushälfte in Neustadt am Rübenberge / Hagen

Property ID: 25399083

PURCHASE PRICE: 349.000 EUR • **LIVING SPACE:** ca. 125 m² • **ROOMS:** 4 • **LAND AREA:** 401 m²

Property ID: 25399083 - 31535 Neustadt am Rübenberge

- 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: 25399083 - 31535 Neustadt am Rübenberge

At a glance

Property ID	25399083
Living Space	ca. 125 m²
Roof Type	Gabled roof
Rooms	4
Bedrooms	2
Bathrooms	2
Year of construction	1999
Type of parking	1 x Car port, 1 x Outdoor parking space

Purchase Price	349.000 EUR
Commission	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisation / Refurbishment	2020
Condition of property	Well-maintained
Construction method	Solid
Equipment	Fireplace, Built-in kitchen

Property ID: 25399083 - 31535 Neustadt am Rübenberge

Energy Data

Type of heating	Central heating
Energy Source	Gas
Energy certificate valid until	18.03.2030
Power Source	Gas

Energy Certificate	Energy consumption certificate
Final energy consumption	116.40 kWh/m²a
Energy efficiency class	D
Year of construction according to energy certificate	1999

Property ID: 25399083 - 31535 Neustadt am Rübenberge

The property

Property ID: 25399083 - 31535 Neustadt am Rübenberge

The property

Property ID: 25399083 - 31535 Neustadt am Rübenberge

The property

Property ID: 25399083 - 31535 Neustadt am Rübenberge

The property

Property ID: 25399083 - 31535 Neustadt am Rübenberge

The property

Property ID: 25399083 - 31535 Neustadt am Rübenberge

The property

Property ID: 25399083 - 31535 Neustadt am Rübenberge

The property

Property ID: 25399083 - 31535 Neustadt am Rübenberge

The property

Property ID: 25399083 - 31535 Neustadt am Rübenberge

The property

Property ID: 25399083 - 31535 Neustadt am Rübenberge

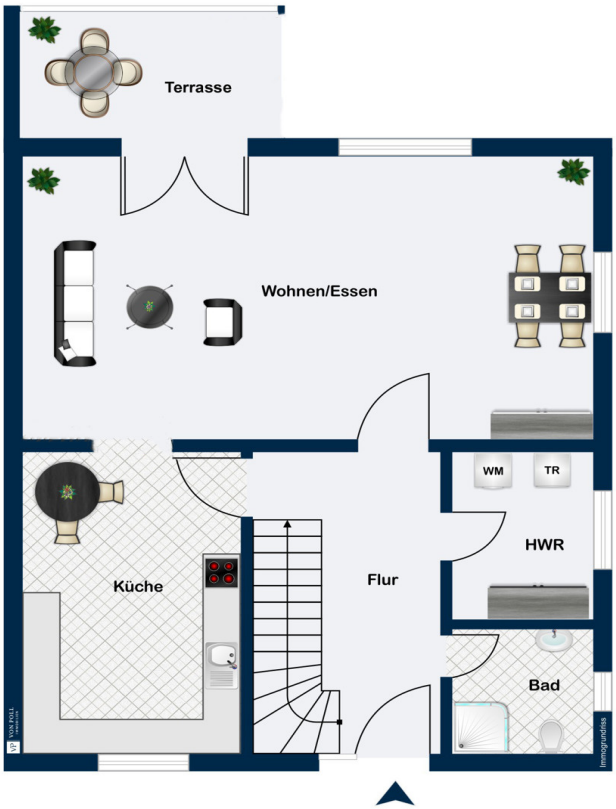
The property

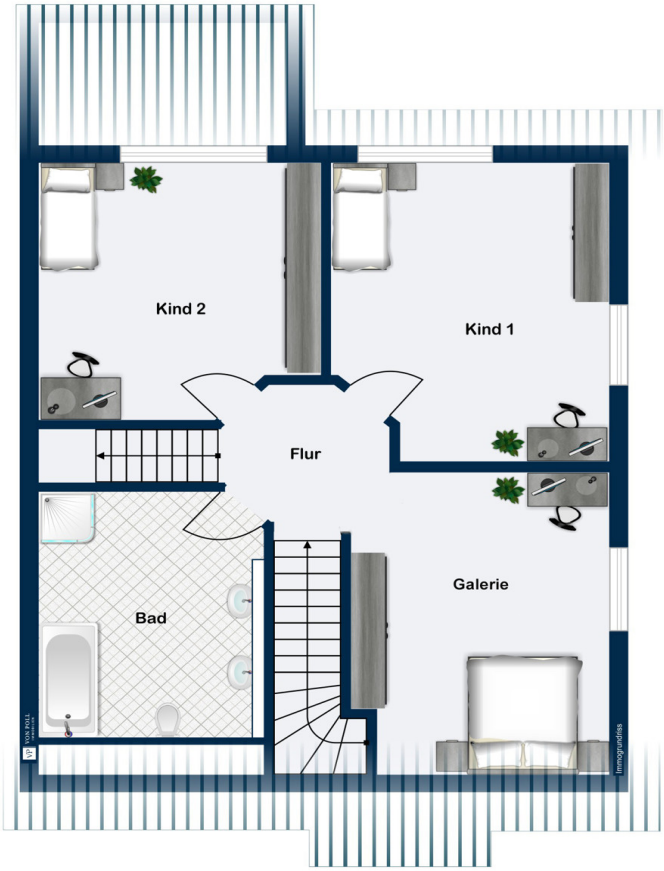
Property ID: 25399083 - 31535 Neustadt am Rübenberge

The property

Property ID: 25399083 - 31535 Neustadt am Rübenberge

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: 25399083 - 31535 Neustadt am Rübenberge

A first impression

Zum Verkauf steht eine 1999 auf einem ca. 401 m² großen Grundstück in massiver Bauweise errichtete Doppelhaushälfte. Die Immobilie befindet sich in einer attraktiven Wohngegend und eignet sich ideal für kleine Familien oder Paare.

Das Haus befindet sich in einem sehr gepflegten Zustand und wurde fortlaufend modernisiert. Unter anderem wurde das Gäste Bad im Erdgeschoss 2012 saniert, die Gasheizung im Jahre 2020 ausgetauscht. Die Einbauküche stammt aus dem Jahr 2023.

Die Doppelhaushälfte verfügt über eine Wohnfläche von ca. 125 m². Im Erdgeschoss befinden sich die geräumige Küche, ein Gäste-WC mit Dusche, ein Hauswirtschaftsraum sowie das mit großen, bodentiefen Sprossen-Fenstern versehene Wohn- / Esszimmer mit Ausgang zur überdachten Terrasse. Ein Kaminofen sorgt für eine angenehme Wärme in der kalten Jahreszeit.
Im Obergeschoss stehen neben dem "Galerieraum" und dem Badezimmer mit Badewanne und Dusche zwei weitere Zimmer zur Verfügung.
Eine feststehende Treppe führt weiter in den gedämmten Spitzboden, der zusätzlichen Stauraum bietet. Zudem ist hier die Heizungsanlage untergebracht.

Die überdachte Terrasse ist nach Südwesten ausgerichtet und bietet einen schönen Blick in den liebevoll angelegten Garten.

Auf dem Grundstück befinden sich des Weiteren ein Gartenhaus, welches zusätzliche Nutzfläche für Fahrräder und Gartengeräte bereit hält sowie ein überdachter PKW-Stellplatz.

Alles in allem ein wunderschönes neues Zuhause für Menschen nach dem Motto "Einziehen und Wohlfühlen". Lassen Sie sich von den Bildern inspirieren und vereinbaren Sie einen Besichtigungstermin!

Property ID: 25399083 - 31535 Neustadt am Rübenberge

Details of amenities

- Einbauküche aus 2023
- Kaminofen
- Gäste Bad mit Dusche (erneuert 2012)
- Außenjalousien
- Heizung aus 2020
- Spitzboden gedämmt
- überdachte Terrasse
- Carport
- Gartengerätehaus

Property ID: 25399083 - 31535 Neustadt am Rübenberge

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 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. 9 km vom Zentrum Neustadts entfernten Ortsteil Hagen. Einkaufsmöglichkeiten, Kindergarten und Grundschule sind im Ort vorhanden. Die Wohnlage verbindet somit besonders ländliche Idylle mit direktem Pendler-Anschluss über die S-Bahn Station im Ort oder über die Bundesstraße 6 nach Hannover.

Property ID: 25399083 - 31535 Neustadt am Rübenberge

Other information

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.
Dieser ist gültig bis 18.3.2030.
Endenergieverbrauch beträgt 116.40 kwh/(m²*a).
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1999.
Die Energieeffizienzklasse ist D.

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: 25399083 - 31535 Neustadt am Rübenberge

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