Neustadt am Rübenberge / Bordenau – Neustadt am Rübenberge

# Luxuriöses Backsteinhaus mit Traumblick auf Leine und Deister

*Objektnummer: 2539908502*



KAUFPREIS: 649.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 230 m² • ZIMMER: 6 • GRUNDSTÜCK: 753 m²

Objektnummer: 2539908502 - 31535 Neustadt am Rübenberge / Bordenau – 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: 2539908502 - 31535 Neustadt am Rübenberge / Bordenau – Neustadt am Rübenberge

# Auf einen Blick

| | |
|---|---|
| Objektnummer | 2539908502 |
| Wohnfläche | ca. 230 m² |
| Zimmer | 6 |
| Schlafzimmer | 4 |
| Badezimmer | 2 |
| Baujahr | 1900 |

| | |
|---|---|
| Kaufpreis | 649.000 EUR |
| Haustyp | Einfamilienhaus |
| Provision | Käuferprovision 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Modernisierung / Sanierung | 2022 |
| Zustand der Immobilie | saniert |
| Bauweise | Massiv |
| Ausstattung | Terrasse, Kamin, Einbauküche, Balkon |

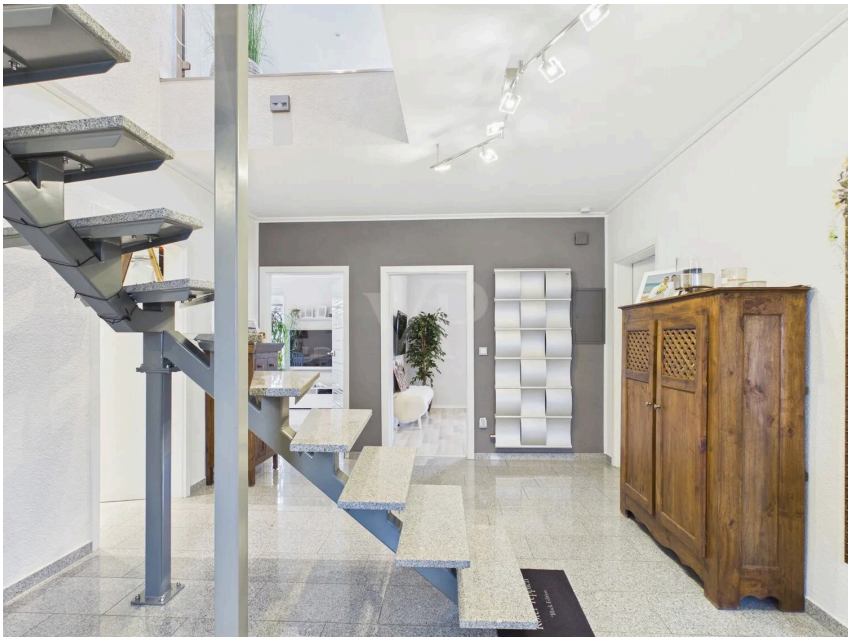
Objektnummer: 2539908502 - 31535 Neustadt am Rübenberge / Bordenau – Neustadt am Rübenberge

# Auf einen Blick: Energiedaten

| | | | |
|---|---|---|---|
| Heizungsart | Zentralheizung | Energieausweis | Verbrauchsausweis |
| Wesentlicher Energieträger | Erdgas leicht | Endenergie-verbrauch | 128.18 kWh/m²a |
| Energieausweis gültig bis | 07.12.2035 | Energie-Effizienzklasse | D |
| Befeuerung | Gas | Baujahr laut Energieausweis | 2017 |

Objektnummer: 2539908502 - 31535 Neustadt am Rübenberge / Bordenau – Neustadt am Rübenberge

# Die Immobilie





Objektnummer: 2539908502 - 31535 Neustadt am Rübenberge / Bordenau – Neustadt am Rübenberge

# Die Immobilie





Objektnummer: 2539908502 - 31535 Neustadt am Rübenberge / Bordenau – Neustadt am Rübenberge

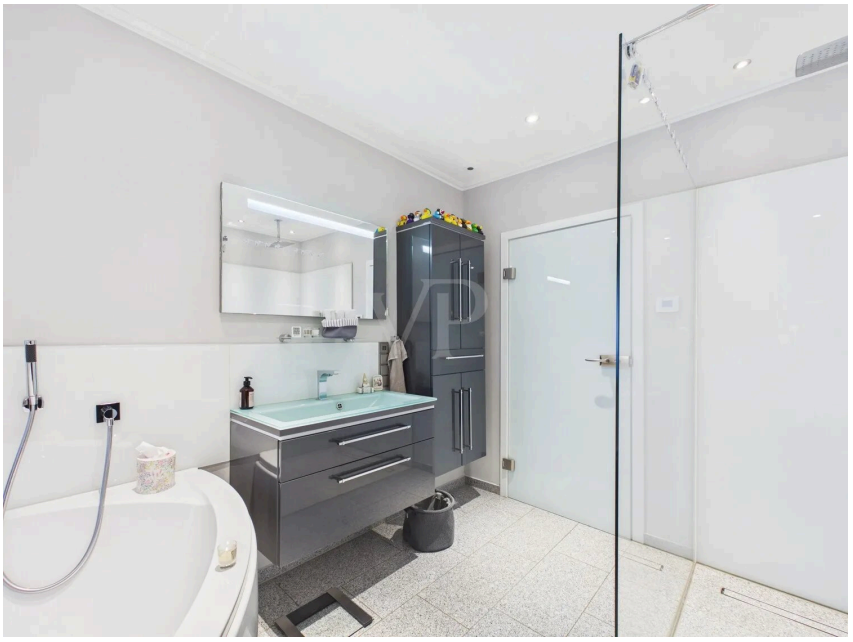
# Die Immobilie





Objektnummer: 2539908502 - 31535 Neustadt am Rübenberge / Bordenau – Neustadt am Rübenberge

# Die Immobilie





Objektnummer: 2539908502 - 31535 Neustadt am Rübenberge / Bordenau – Neustadt am Rübenberge

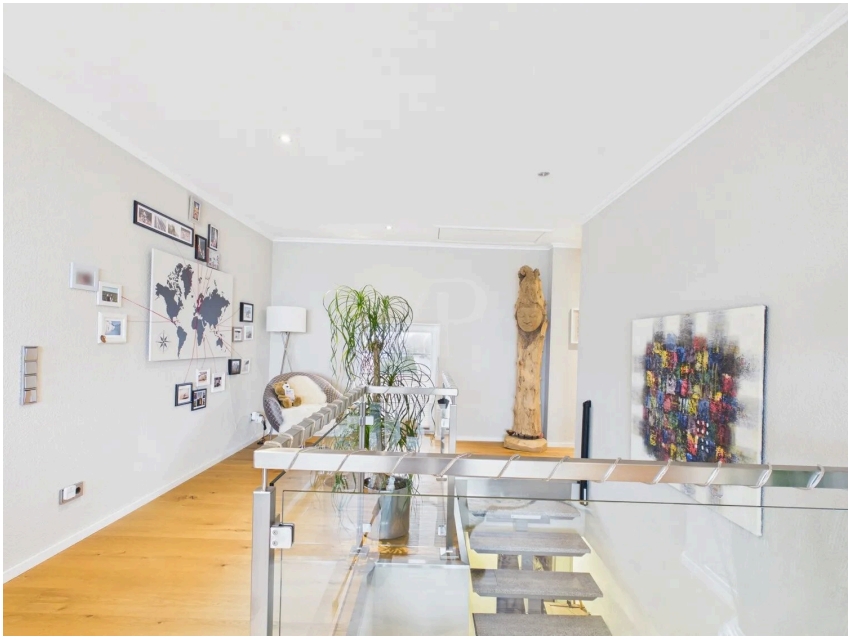
# Die Immobilie

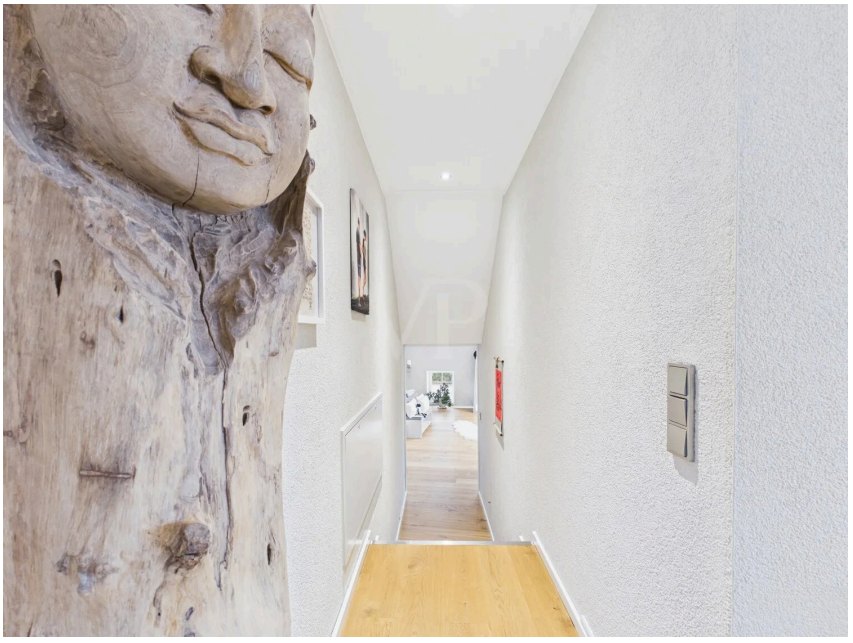




Objektnummer: 2539908502 - 31535 Neustadt am Rübenberge / Bordenau – Neustadt am Rübenberge

# Die Immobilie





Objektnummer: 2539908502 - 31535 Neustadt am Rübenberge / Bordenau – Neustadt am Rübenberge

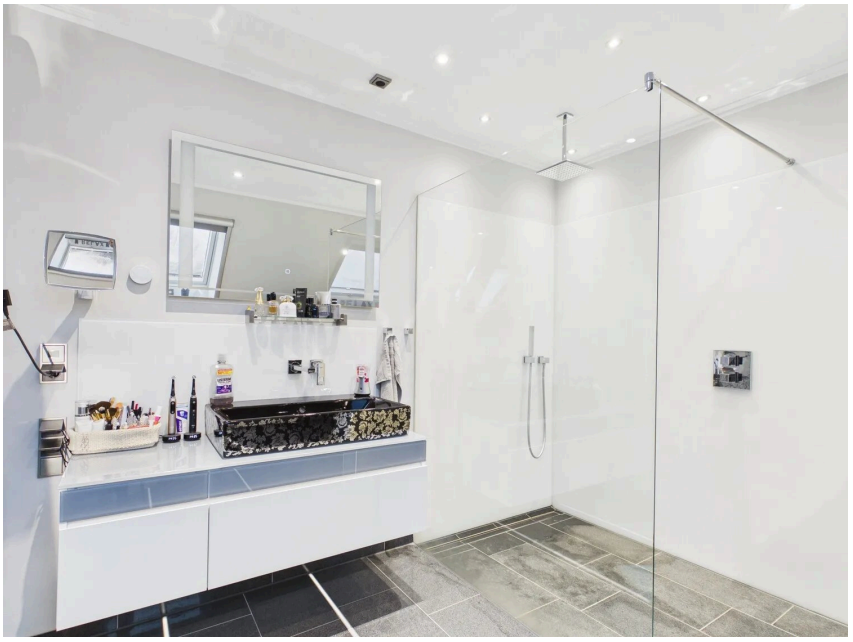
# Die Immobilie

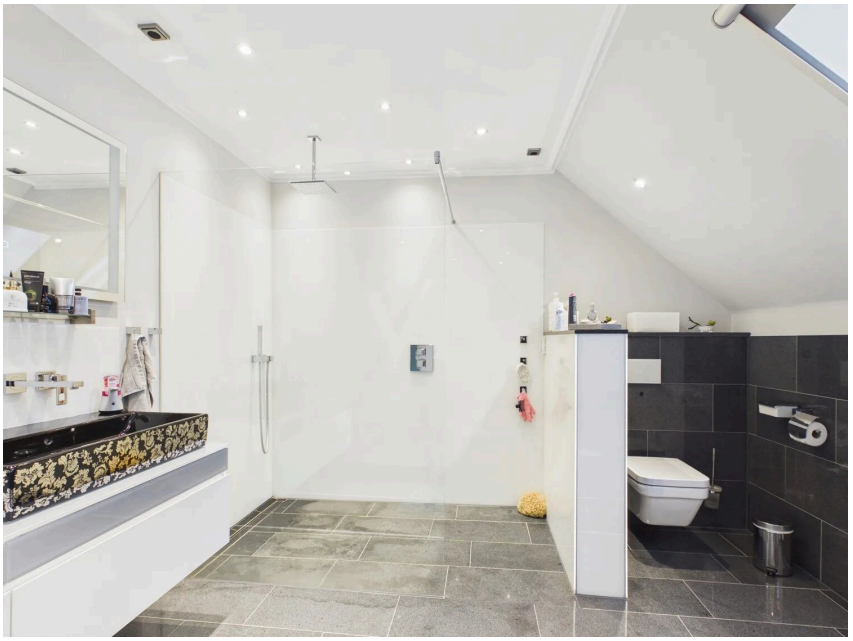




Objektnummer: 2539908502 - 31535 Neustadt am Rübenberge / Bordenau – Neustadt am Rübenberge

# Die Immobilie





Objektnummer: 2539908502 - 31535 Neustadt am Rübenberge / Bordenau – Neustadt am Rübenberge

# Die Immobilie





Objektnummer: 2539908502 - 31535 Neustadt am Rübenberge / Bordenau – Neustadt am Rübenberge

# Die Immobilie





Objektnummer: 2539908502 - 31535 Neustadt am Rübenberge / Bordenau – Neustadt am Rübenberge

# Die Immobilie





Objektnummer: 2539908502 - 31535 Neustadt am Rübenberge / Bordenau – Neustadt am Rübenberge

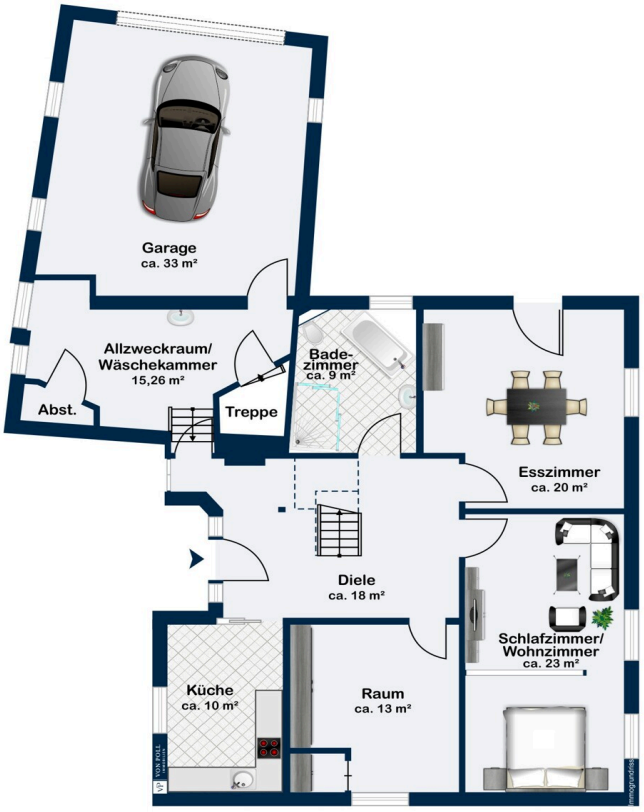
# Die Immobilie





Objektnummer: 2539908502 - 31535 Neustadt am Rübenberge / Bordenau – 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: 2539908502 - 31535 Neustadt am Rübenberge / Bordenau – Neustadt am Rübenberge

# Ein erster Eindruck

Zum Verkauf steht ein ursprünglich ca. 1900 in massiver Bauweise auf einem ca. 750 m² großen Grundstück erstelltes Backsteinhaus mit Keller im Neustädter Ortsteil Bordenau.
Das Gebäude wurde zwischen 2013 und 2017 mit sehr viel Liebe zum Detail und wertigen Materialien in allen Gewerken saniert und um einen Dachgeschossausbau erweitert, ohne jedoch den ländlichen, typisch niedersächsischen Stil aufzugeben.
Die Wohnfläche beträgt nunmehr ca. 230 m² und verteilt sich auf 6 Zimmer, Küche, 2 luxuriöse Bäder sowie eine großzügige Diele mit offener Treppe zum Obergeschoß. Im Erdgeschoss wurde im Esszimmer 2025 ein wunderschöner Kamin eingebaut, ein weiterer Kamin im Wohnzimmer im OG wäre möglich. Im Erdgeschoss des seitlichen Anbaus befinden sich Garage sowie Haustechnik, Hauswirtschaftsflächen und der Zugang zum Keller.
Das Gebäude verfügt im gesamten Obergeschoss über Fußbodenheizung, im Erdgeschoss teilweise. Im Obergeschoss ist zudem ein Zentralstaubsauer-System verbaut.
Neben einer Gartenbewässerung verfügt die Immobilie über eine Wasser-Enthärtungsanlage sowie einen Glasfaser-Anschluss. Zur energetischen Optimierung wurde 2022 eine PV-Anlage mit 27,5 kWh Peak-Leistung und einem Speicher mit 10 kWh Kapazität installiert.

Einzigartig an diesem Landhaus mit gehobenem Standard ist der unverbaubare, weite Blick über die Leineauen bis zum Höhenzug Deister im Westen, die Sonnenuntergänge bei schönem Wetter werden Sie faszinieren.

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

Objektnummer: 2539908502 - 31535 Neustadt am Rübenberge / Bordenau – Neustadt am Rübenberge

# Ausstattung und Details

- Kamin im EG aus 2025, im OG Kaminanschluss vorhanden
- Hochwertige Einbauküche
- Fußböden Granit und Parkett
- zwei luxuriöse Bäder (im OG mit Sauna)
- Glasfaseranschluss
- Wasserenthärtungsanlage
- PV-Anlage mit 27,5 kWh Peak-Leistung und 10 kWh Speicher (2022)
- Gartenbewässerungsanlage
- Garage und Carport
- sehr schöne Gartenanlage

Objektnummer: 2539908502 - 31535 Neustadt am Rübenberge / Bordenau – Neustadt am Rübenberge

# Alles zum Standort

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 süd-östlich vom Zentrum Neustadts am Ufer der Leine gelegenen gelegenen Ortsteil Bordenau mit ca. 3.000 Einwohnern.

Die Wohnlage verbindet somit ländliche Idylle mit direktem Pendler-Anschluss nach Hannover (über die Bahnhöfe Neustadt und Wunstorf, den S-Bahn Halt Poggenhagen und die an Neustadt vorbeiführende Bundesstraße 6).

Objektnummer: 2539908502 - 31535 Neustadt am Rübenberge / Bordenau – Neustadt am Rübenberge

# Sonstige Angaben

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: 2539908502 - 31535 Neustadt am Rübenberge / Bordenau – Neustadt am Rübenberge

# Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Thomas Bade & Claudia Bade

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

*Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH*

www.von-poll.com