Neustadt am Rübenberge

Sehr gepflegtes Einfamilienhaus in 1A Lage Neustadt am Rübenberge - Kernstadt

Objektnummer: 26399101



KAUFPREIS: 479.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 169 m² • ZIMMER: 4.5 • GRUNDSTÜCK: 581 m²

Objektnummer: 26399101 - 31535 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: 26399101 - 31535 Neustadt am Rübenberge

Auf einen Blick

Objektnummer	26399101
Wohnfläche	ca. 169 m²
Dachform	Krüppelwalmdach
Zimmer	4.5
Schlafzimmer	3
Badezimmer	2
Baujahr	1994

Kaufpreis	479.000 EUR
Haustyp	Einfamilienhaus
Provision	Käuferprovision 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisierung / Sanierung	2009
Zustand der Immobilie	gepflegt
Bauweise	Massiv
Ausstattung	Terrasse, Einbauküche

Objektnummer: 26399101 - 31535 Neustadt am Rübenberge

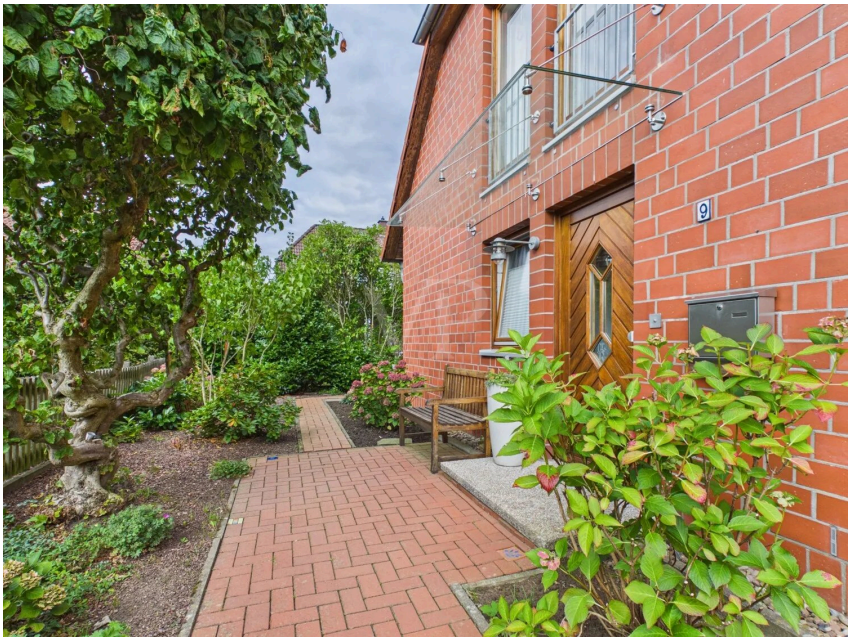
Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung	Energieausweis	Verbrauchsausweis
Wesentlicher Energieträger	Gas	Endenergie-verbrauch	74.7 kWh/m²a
Energieausweis gültig bis	13.09.2036	Energie-Effizienzklasse	B
Befeuerung	Gas	Baujahr laut Energieausweis	2009

Objektnummer: 26399101 - 31535 Neustadt am Rübenberge

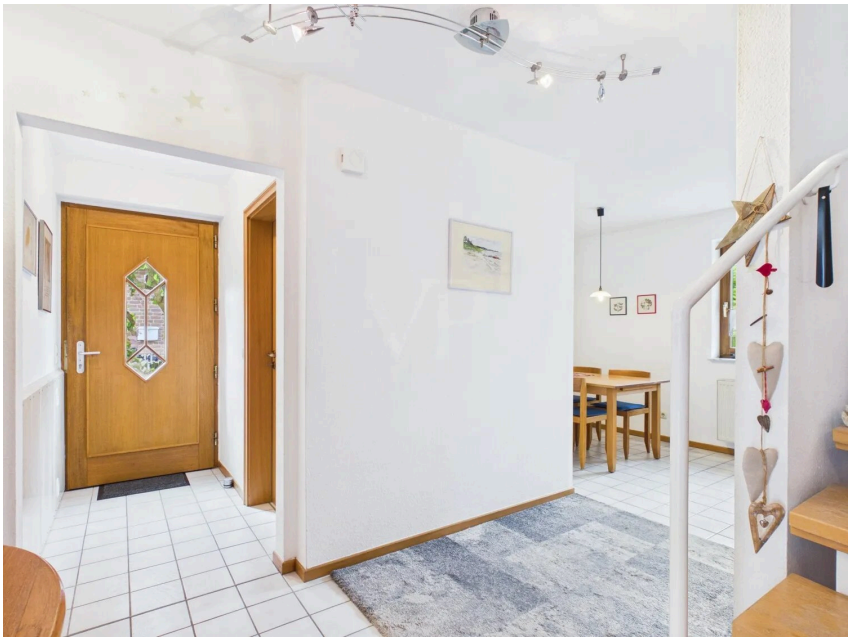
Die Immobilie





Objektnummer: 26399101 - 31535 Neustadt am Rübenberge

Die Immobilie





Objektnummer: 26399101 - 31535 Neustadt am Rübenberge

Die Immobilie





Objektnummer: 26399101 - 31535 Neustadt am Rübenberge

Die Immobilie





Objektnummer: 26399101 - 31535 Neustadt am Rübenberge

Die Immobilie





Objektnummer: 26399101 - 31535 Neustadt am Rübenberge

Die Immobilie





Objektnummer: 26399101 - 31535 Neustadt am Rübenberge

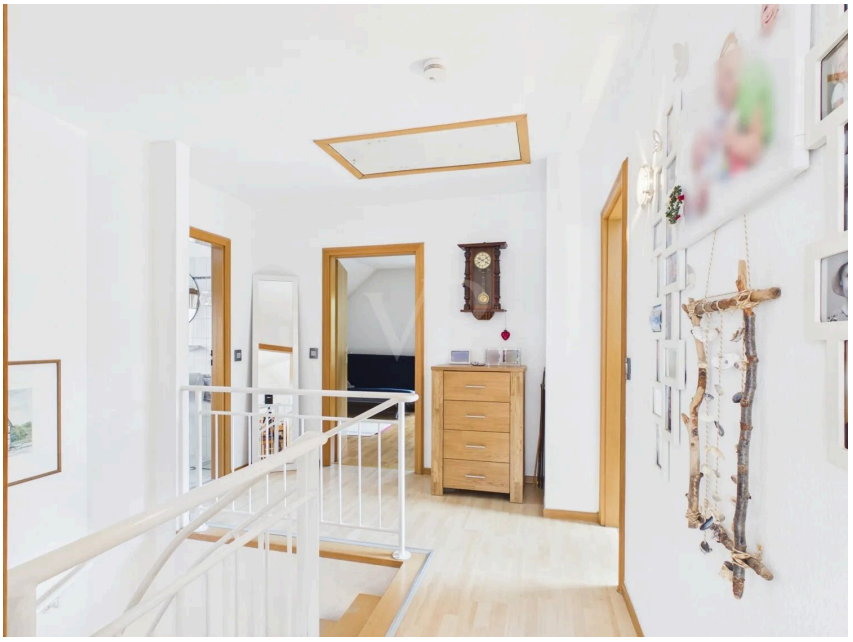
Die Immobilie





Objektnummer: 26399101 - 31535 Neustadt am Rübenberge

Die Immobilie





Objektnummer: 26399101 - 31535 Neustadt am Rübenberge

Die Immobilie





Objektnummer: 26399101 - 31535 Neustadt am Rübenberge

Die Immobilie





Objektnummer: 26399101 - 31535 Neustadt am Rübenberge

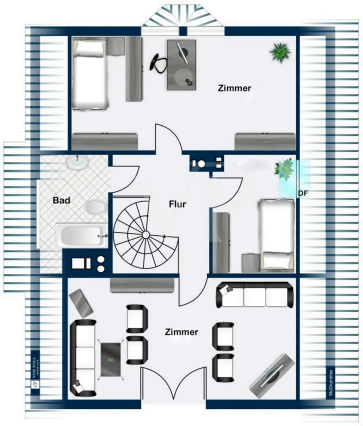
Die Immobilie





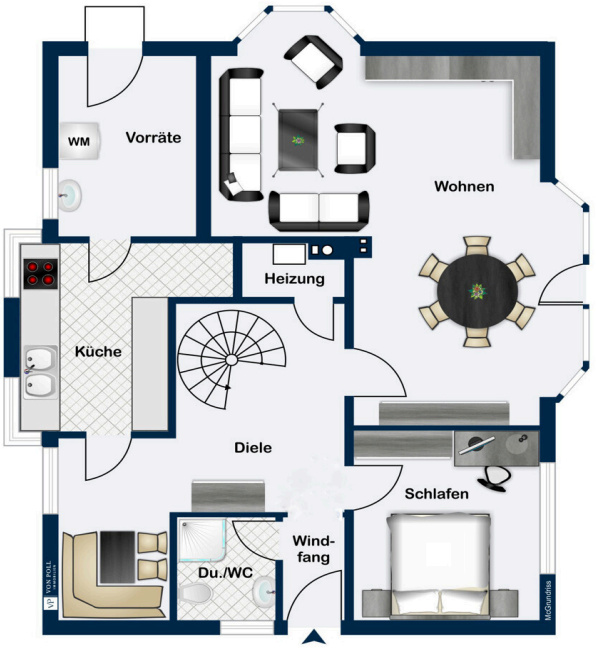
Objektnummer: 26399101 - 31535 Neustadt am Rübenberge

Die Immobilie



Objektnummer: 26399101 - 31535 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: 26399101 - 31535 Neustadt am Rübenberge

Ein erster Eindruck

Zum Verkauf steht ein 1994 in massiver Bauweise auf einem ca. 581 m² großen Eigentums- Grundstück fertiggestelltes Einfamilienhaus in Neustadt am Rübenberge.
Die Immobilie befindet sich in einer ruhigen Wohnlage ohne Durchgangsverkehr.
Der Energiestatus des Gebäudes mit einer Gas-Brennwertheizung aus 2009 entspricht der Energieklasse "B".
Im Erdgeschoss befinden sich neben Küche mit Einbauküche, großem Wohnzimmer mit bodentiefen Fenstern und Ausgang zur der nach Süden ausgerichteten Terrasse der Haustechnikraum sowie Flur, Gäste-WC mit Dusche und ein weiteres Zimmer.
Im Dachgeschoss gruppieren sich um den Flur 3 weitere Räume sowie ein Badezimmer mit Wanne. Über eine Einschubtreppe ist der Spitzboden mit weiteren Abstellflächen erreichbar.

Auf dem sehr gepflegten und liebevoll angelegten Grundstück befindet sich zudem eine Garage mit einem Geräteraum.

Insgesamt eine sehr großzügige und durchdachte Immobilie in einem sehr guten Pflegezustand, lassen Sie sich von den Bildern inspirieren und vereinbaren Sie gerne einen Besichtigungstermin!

Objektnummer: 26399101 - 31535 Neustadt am Rübenberge

Ausstattung und Details

- Einbauküche
- Wohnzimmer mit Parkett
- Sanitärbereich im Erdgeschoss 2022 umfangreich überarbeitet
- Holzfenster mit Doppelverglasung
- Veluxfenster im Dachgeschoss 2025 erneuert
- Hauseingangsüberdachung 2022 neu
- Gas-Brennwertheizung aus 2009
- Garage mit Abstellraum

Objektnummer: 26399101 - 31535 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.

Die Kernstadt Neustadt mit aktuell ca. 18.600 Einwohnern verfügt über eine schöne Altstadt und eine umfassende Infrastruktur, u.a. über ein modernes Krankenhaus. 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 gefragter Lage der Kernstadt, ca. 1 Km von Bahnhof und Innenstadt entfernt.

Objektnummer: 26399101 - 31535 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: 26399101 - 31535 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