

Neustadt am Rübenberge

# Gepflegte Doppelhaushälfte in Neustadt am Rübenberge / Hagen

Objektnummer: 25399083



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

KAUFPREIS: 349.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 125 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 4 • GRUNDSTÜCK: 401 m<sup>2</sup>

Objektnummer: 25399083 - 31535 Neustadt am Rübenberge

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

Objektnummer: 25399083 - 31535 Neustadt am Rübenberge

## Auf einen Blick

|              |                            |
|--------------|----------------------------|
| Objektnummer | 25399083                   |
| Wohnfläche   | ca. 125 m²                 |
| Dachform     | Satteldach                 |
| Zimmer       | 4                          |
| Schlafzimmer | 2                          |
| Badezimmer   | 2                          |
| Baujahr      | 1999                       |
| Stellplatz   | 1 x Carport, 1 x Freiplatz |

|                            |                                                                           |
|----------------------------|---------------------------------------------------------------------------|
| Kaufpreis                  | 349.000 EUR                                                               |
| Haus                       | Doppelhaushälfte                                                          |
| Provision                  | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Modernisierung / Sanierung | 2020                                                                      |
| Bauweise                   | Massiv                                                                    |
| Ausstattung                | Kamin, Einbauküche                                                        |

Objektnummer: 25399083 - 31535 Neustadt am Rübenberge

## Auf einen Blick: Energiedaten

|                            |                |                             |               |
|----------------------------|----------------|-----------------------------|---------------|
| Heizungsart                | Zentralheizung | Energieinformationen        | VERBRAUCH     |
| Wesentlicher Energieträger | Gas            | Endenergieverbrauch         | 35.50 kWh/m²a |
| Energieausweis gültig bis  | 04.08.2035     | Energie-Effizienzklasse     | A             |
| Befuerung                  | Gas            | Baujahr laut Energieausweis | 2020          |



Objektnummer: 25399083 - 31535 Neustadt am Rübenberge

## Die Immobilie



Objektnummer: 25399083 - 31535 Neustadt am Rübenberge

## Die Immobilie





Objektnummer: 25399083 - 31535 Neustadt am Rübenberge

## Die Immobilie



Objektnummer: 25399083 - 31535 Neustadt am Rübenberge

## Die Immobilie





Objektnummer: 25399083 - 31535 Neustadt am Rübenberge

## Die Immobilie



Objektnummer: 25399083 - 31535 Neustadt am Rübenberge

## Die Immobilie



Objektnummer: 25399083 - 31535 Neustadt am Rübenberge

## Die Immobilie





Objektnummer: 25399083 - 31535 Neustadt am Rübenberge

## Die Immobilie





Objektnummer: 25399083 - 31535 Neustadt am Rübenberge

## Die Immobilie





Objektnummer: 25399083 - 31535 Neustadt am Rübenberge

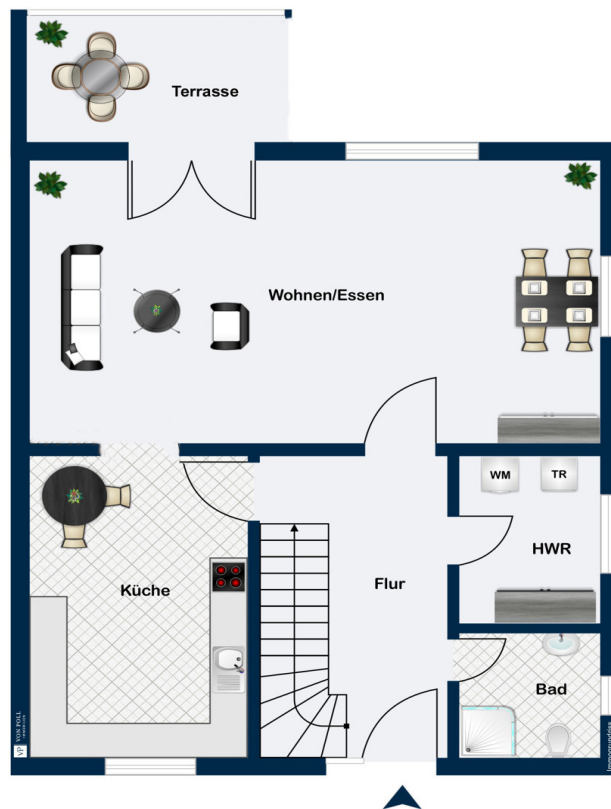
## Die Immobilie

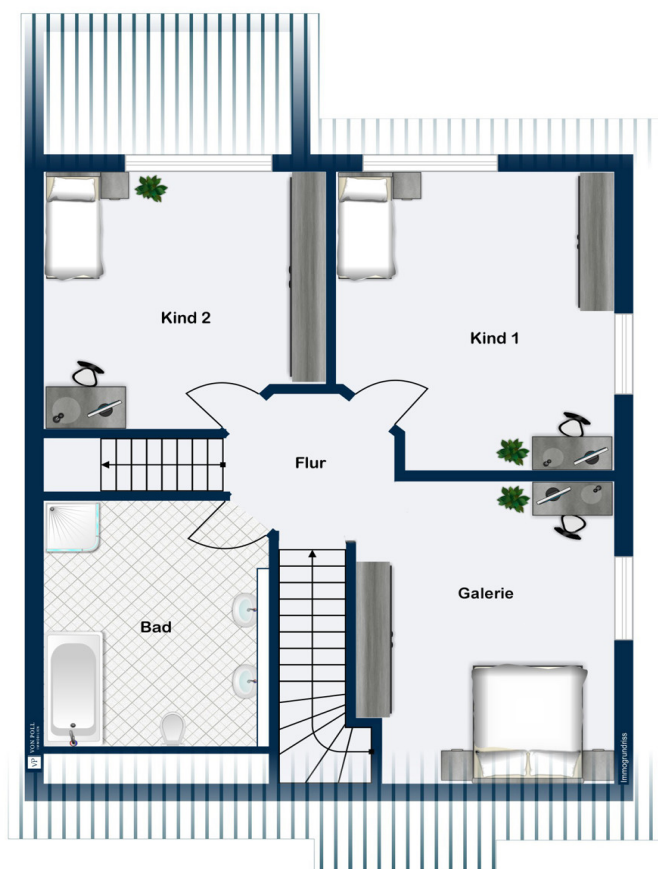




Objektnummer: 25399083 - 31535 Neustadt am Rübenberge

## 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: 25399083 - 31535 Neustadt am Rübenberge

## Ein erster Eindruck

Zum Verkauf steht eine 1999 auf einem ca. 401 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup>. 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 befindet sich des Weiteren 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!



Objektnummer: 25399083 - 31535 Neustadt am Rübenberge

## Ausstattung und Details

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

Objektnummer: 25399083 - 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.

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.

Objektnummer: 25399083 - 31535 Neustadt am Rübenberge

## Weitere Informationen

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.  
Dieser ist gültig bis 4.8.2035.  
Endenergieverbrauch beträgt 35.50 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).  
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.  
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2020.  
Die Energieeffizienzklasse ist A.

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 Handelsregistrauszugs, 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: 25399083 - 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](mailto:hannover.west@von-poll.com)

*Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH*

---

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