

Neustadt am Rübenberge / Mardorf – Neustadt am Rübenberge

Gediegenes Einfamilienhaus am Steinhuder Meer

CODE DU BIEN: 24399066-3



www.von-poll.com

PRIX D'ACHAT: 549.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 198 m² • PIÈCES: 5.5 • SUPERFICIE DU TERRAIN: 779 m²

CODE DU BIEN: 24399066-3 - 31535 Neustadt am Rübenberge / Mardorf – Neustadt am Rübenberge

- En un coup d'œil
- La propriété
- Informations énergétiques
- Plans d'étage
- Une première impression
- Détails des commodités
- Tout sur l'emplacement
- Plus d'informations
- Contact

CODE DU BIEN: 24399066-3 - 31535 Neustadt am Rübenberge / Mardorf – Neustadt am Rübenberge

En un coup d'œil

CODE DU BIEN	24399066-3
Surface habitable	ca. 198 m²
Type de toiture	à deux versants
Pièces	5.5
Chambres à coucher	3
Salles de bains	2
Année de construction	2016
Place de stationnement	2 x Abri de voitures

Prix d'achat	549.000 EUR
Type de bien	Maison individuelle
Commission pour le locataire	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
État de la propriété	Bon état
Technique de construction	massif
Surface de plancher	ca. 50 m²
Aménagement	Terrasse, WC invités, Cheminée, Bloc-cuisine

CODE DU BIEN: 24399066-3 - 31535 Neustadt am Rübenberge / Mardorf – Neustadt am Rübenberge

Informations énergétiques

Type de chauffage	Chauffage centralisé
Chauffage	Gaz
Certification énergétique valable jusqu'au	09.08.2025
Source d'alimentation	Gaz

Certification énergétique	Diagnostic énergétique
Consommation d'énergie	55.00 kWh/m²a
Classement énergétique	B
Année de construction selon le certificat énergétique	2016

CODE DU BIEN: 24399066-3 - 31535 Neustadt am Rübenberge / Mardorf – Neustadt am Rübenberge

La propriété



CODE DU BIEN: 24399066-3 - 31535 Neustadt am Rübenberge / Mardorf – Neustadt am Rübenberge

La propriété



CODE DU BIEN: 24399066-3 - 31535 Neustadt am Rübenberge / Mardorf – Neustadt am Rübenberge

La propriété



CODE DU BIEN: 24399066-3 - 31535 Neustadt am Rübenberge / Mardorf – Neustadt am Rübenberge

La propriété



CODE DU BIEN: 24399066-3 - 31535 Neustadt am Rübenberge / Mardorf – Neustadt am Rübenberge

La propriété



CODE DU BIEN: 24399066-3 - 31535 Neustadt am Rübenberge / Mardorf – Neustadt am Rübenberge

La propriété



CODE DU BIEN: 24399066-3 - 31535 Neustadt am Rübenberge / Mardorf – Neustadt am Rübenberge

La propriété



CODE DU BIEN: 24399066-3 - 31535 Neustadt am Rübenberge / Mardorf – Neustadt am Rübenberge

La propriété



CODE DU BIEN: 24399066-3 - 31535 Neustadt am Rübenberge / Mardorf – Neustadt am Rübenberge

La propriété



CODE DU BIEN: 24399066-3 - 31535 Neustadt am Rübenberge / Mardorf – Neustadt am Rübenberge

La propriété



CODE DU BIEN: 24399066-3 - 31535 Neustadt am Rübenberge / Mardorf – Neustadt am Rübenberge

La propriété



CODE DU BIEN: 24399066-3 - 31535 Neustadt am Rübenberge / Mardorf – Neustadt am Rübenberge

La propriété



CODE DU BIEN: 24399066-3 - 31535 Neustadt am Rübenberge / Mardorf – Neustadt am Rübenberge

La propriété



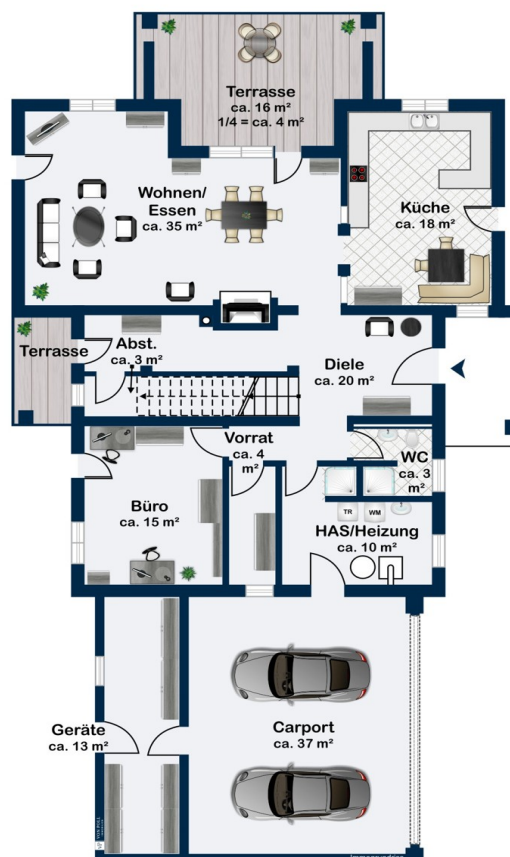
CODE DU BIEN: 24399066-3 - 31535 Neustadt am Rübenberge / Mardorf – Neustadt am Rübenberge

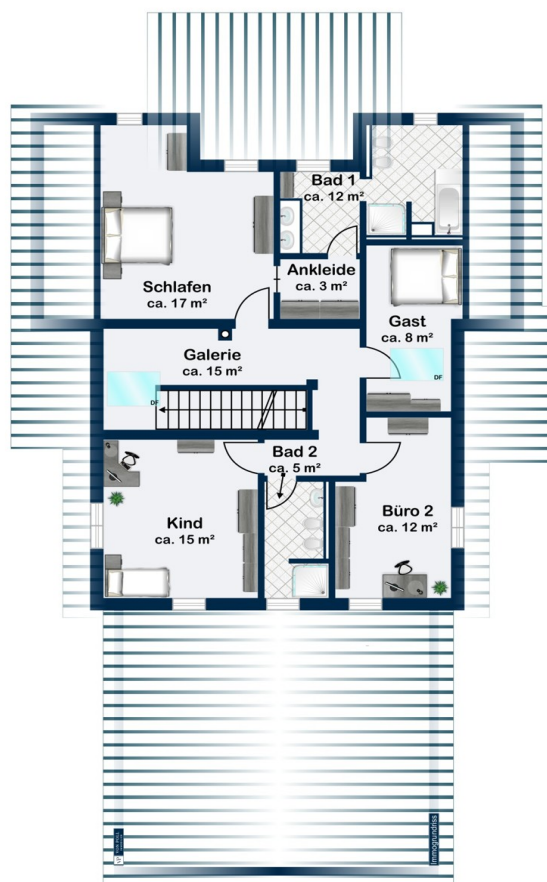
La propriété



CODE DU BIEN: 24399066-3 - 31535 Neustadt am Rübenberge / Mardorf – Neustadt am Rübenberge

Plans d'étage





Ce plan n'est pas à l'échelle. Les documents nous ont été remis par le client. Pour cette raison, nous ne pouvons pas garantir l'exactitude des informations.

CODE DU BIEN: 24399066-3 - 31535 Neustadt am Rübenberge / Mardorf – Neustadt am Rübenberge

Une première impression

Zum Verkauf steht ein 2016 in massiver Bauweise auf einem 779 m² großen Grundstück fertiggestelltes Einfamilienhaus. Das nicht unterkellerte, nach EnEV 2013 errichtete Gebäude (Endenergiebedarf 55 Kwh/m²a) verfügt über großzügige 198 m² Wohnfläche und eine gehobene Ausstattung. Dazu zählen neben teilweise bodentiefen Fensterelementen, dem Eichenparkett im Erdgeschoss und dem wunderschönen Kamin u.a. auch des En-Suite-Bad des Elternschlafzimmers im Obergeschoss und die PV-Anlage mit Speicher. Im Erdgeschoss befinden sich -von der Diele aus zugänglich- Küche, Wohn-/Essbereich mit vorgelagertem Wintergarten, Gäste WC mit Dusche, ein Büro/Gästezimmer, ein Vorratsraum sowie der Hauswirtschaftsraum mit Heizungsanlage und Ausgang zum Doppel-Carport mit großem Geräteraum. Von der Diele gelangt man ebenfalls über eine großzügige Treppe auf die Galerie des Obergeschosses, um die sich neben dem Elternschlafzimmer mit En-Suite-Bad und Ankleidebereich -3- weitere Zimmer sowie ein Bad mit Dusche gruppieren. Beheizt wird das Gebäude über eine Gas-Brennwerttherme, die Warmwasserversorgung erfolgt über einen Wärmepumpenspeicher. Zudem verfügt das Haus über eine PV-Anlage mit Speicher. Eine stilvolle, moderne und zugleich großzügige Immobilie für die anspruchsvolle Familie in toller Lage, lassen Sie sich von den Bildern inspirieren und vereinbaren Sie einen Besichtigungstermin!

CODE DU BIEN: 24399066-3 - 31535 Neustadt am Rübenberge / Mardorf – Neustadt am Rübenberge

Détails des commodités

- Gas-Brennwertherme 13 KW
- Wärmepumpenspeicher
- Fußbodenheizung in den Bädern
- teilweise bodentiefe Fenster
- PV-Anlage 10 KW Peak mit 9,8 KW Speicher
- Wallbox 22 KW
- Glasfaseranschluss
- Satelliten- Anlage
- Alarmanlage
- Einbauküche
- diverse Einbauschränke
- Gartenhaus
- Grundstück komplett eingezäunt

CODE DU BIEN: 24399066-3 - 31535 Neustadt am Rübenberge / Mardorf – Neustadt am Rübenberge

Tout sur l'emplacement

Die Immobilie befindet sich Mardorf, einem ca. 2.000 Einwohner großen, "staatlich anerkannten Erholungsort" am Nordufer des Steinhuder Meeres, in direkter Nähe zum dortigen Golfplatz und ca. 15 Minuten (fußläufig) vom Ufer des Steinhuder Meeres entfernt. Im Ort gibt es eine Grundversorgung (u.a. Supermarkt, Bäcker, Hofläden, Restaurants; Kindergarten, private Grundschule), alles Andere im ca. 10 km entfernten Neustadt am Rübenberge, dessen Ortsteil Mardorf ist. 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. 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.

CODE DU BIEN: 24399066-3 - 31535 Neustadt am Rübenberge / Mardorf – Neustadt am Rübenberge

Plus d'informations

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 9.8.2025. Endenergiebedarf beträgt 55.00 kwh/(m²*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2016. Die Energieeffizienzklasse ist B.

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.

CODE DU BIEN: 24399066-3 - 31535 Neustadt am Rübenberge / Mardorf – Neustadt am Rübenberge

Contact

Pour de plus amples informations, veuillez contacter votre personne de contact :

Thomas Bade & Claudia Bade

Lange Straße 38 Hannover - Region West

E-Mail: hannover.west@von-poll.com

To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com