

Neustadt am Rübenberge

## Sonnige 2-Zimmer Wohnung mit Balkon

CODE DU BIEN: 25399071



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

PRIX D'ACHAT: 150.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 56 m<sup>2</sup> • PIÈCES: 2

CODE DU BIEN: 25399071 - 31535 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: 25399071 - 31535 Neustadt am Rübenberge

## En un coup d'œil

CODE DU BIEN	25399071
Surface habitable	ca. 56 m <sup>2</sup>
Pièces	2
Chambres à coucher	1
Salles de bains	1
Année de construction	2002
Place de stationnement	1 x surface libre

Prix d'achat	150.000 EUR
Type	Etage
Commission pour le locataire	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisation / Rénovation	2023
État de la propriété	Bon état
Technique de construction	massif
Aménagement	Balcon

CODE DU BIEN: 25399071 - 31535 Neustadt am Rübenberge

## Informations énergétiques

Type de chauffage	Chauffage centralisé	Certification énergétique	Certificat de performance énergétique
Chauffage	Gaz	Consommation finale d'énergie	87.90 kWh/m <sup>2</sup> a
Certification énergétique valable jusqu'au	18.03.2027	Classement énergétique	C
Source d'alimentation	Gaz	Année de construction selon le certificat énergétique	2002

CODE DU BIEN: 25399071 - 31535 Neustadt am Rübenberge

## La propriété





CODE DU BIEN: 25399071 - 31535 Neustadt am Rübenberge

## La propriété



CODE DU BIEN: 25399071 - 31535 Neustadt am Rübenberge

## La propriété



CODE DU BIEN: 25399071 - 31535 Neustadt am Rübenberge

## La propriété





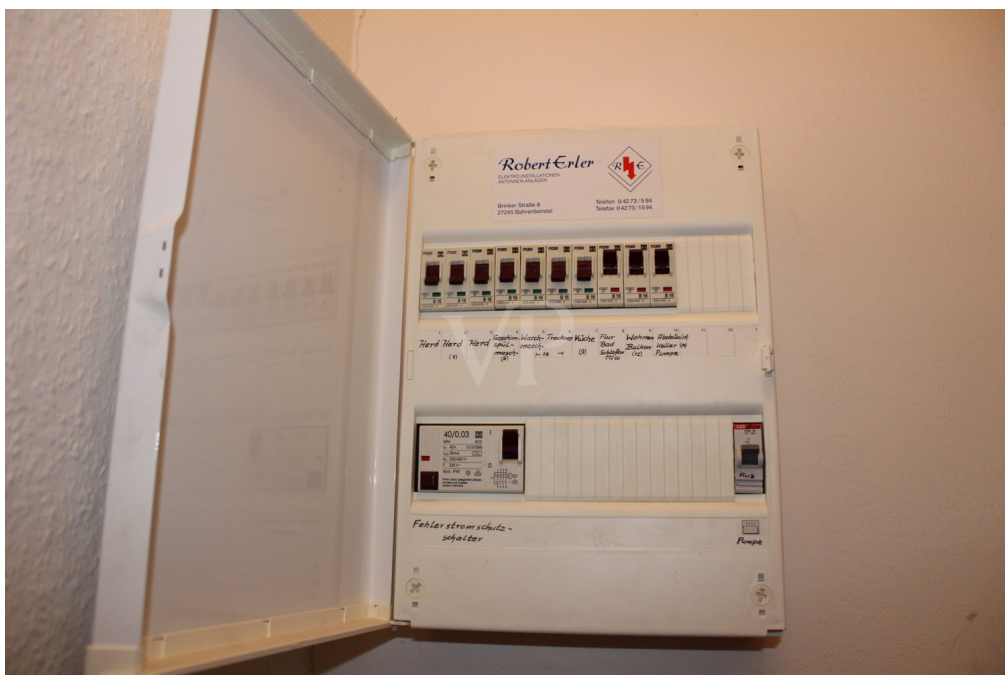
CODE DU BIEN: 25399071 - 31535 Neustadt am Rübenberge

## La propriété



CODE DU BIEN: 25399071 - 31535 Neustadt am Rübenberge

## La propriété





CODE DU BIEN: 25399071 - 31535 Neustadt am Rübenberge

## La propriété



CODE DU BIEN: 25399071 - 31535 Neustadt am Rübenberge

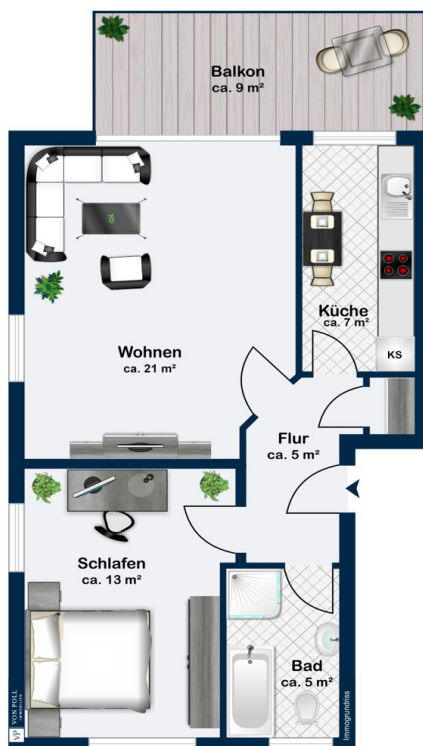
## La propriété





CODE DU BIEN: 25399071 - 31535 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: 25399071 - 31535 Neustadt am Rübenberge**

## Une première impression

Zum Verkauf steht eine schöne, helle 2-Zimmer Wohnung mit Balkon in bevorzugter, ruhiger Lage von Neustadt. Das Zentrum Neustadts mit diversen Einkaufsmöglichkeiten sowie der Bahnhof sind mit dem Fahrrad oder per Bus gut zu erreichen. Die Bushaltestelle befindet sich in unmittelbarer Nähe des Mehrfamilienhauses. Die Wohnung befindet sich im 1. Obergeschoss eines sehr gepflegten Mehrfamilienhauses mit insgesamt 9 Wohneinheiten. Im Jahr 2023 wurde ein neuer Gasbrennwertkessel eingebaut. Auf ca. 56 m<sup>2</sup> Wohnfläche verteilen sich ein Flur, ein Badezimmer mit Dusche und Badewanne, die Küche, ein kleiner Abstellraum, ein Schlafzimmer sowie der Wohnbereich mit Zugang zum Balkon. Der Balkon ist nach Süd-Westen ausgerichtet und bietet einen schönen Blick in die Umgebung. Zur Wohnung gehört ein abgeschlossener Kellerraum sowie ein PKW Stellplatz.

CODE DU BIEN: 25399071 - 31535 Neustadt am Rübenberge

## Détails des commodités

- Fenster mit Außenjalousien
- Bad mit Dusche und Badewanne
- Abstellraum innerhalb der Wohnung
- Balkon ca. 9 m<sup>2</sup>
- Kellerraum ca. 8 m<sup>2</sup>
- Trockenraum mit Waschmaschinenanschluss im Keller
- PKW-Stellplatz

**CODE DU BIEN: 25399071 - 31535 Neustadt am Rübenberge**

## Tout sur l'emplacement

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. Die Wohnung befindet sich in ca. 2 km Entfernung von Bahnhof und Innenstadt und eignet sich somit auch ideal für Pendler nach Hannover. 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.



CODE DU BIEN: 25399071 - 31535 Neustadt am Rübenberge

## Plus d'informations

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 18.3.2027. Endenergieverbrauch beträgt 87.90 kwh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2002. Die Energieeffizienzklasse ist C. 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.

CODE DU BIEN: 25399071 - 31535 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](mailto:hannover.west@von-poll.com)

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

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