

Neustadt am Rübenberge / Mardorf – Neustadt am Rübenberge

# Gediegenes Einfamilienhaus am Steinhuder Meer

*CODICE OGGETTO: 24399066-3*



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

PREZZO D'ACQUISTO: 549.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 198 m<sup>2</sup> • VANI: 5.5 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 779 m<sup>2</sup>

CODICE OGGETTO: 24399066-3 - 31535 Neustadt am Rübenberge / Mardorf – Neustadt am Rübenberge

- A colpo d'occhio
- La proprietà
- Dati energetici
- Planimetrie
- Una prima impressione
- Dettagli dei servizi
- Tutto sulla posizione
- Ulteriori informazioni
- Partner di contatto

CODICE OGGETTO: 24399066-3 - 31535 Neustadt am Rübenberge / Mardorf – Neustadt am Rübenberge

## A colpo d'occhio

CODICE OGGETTO	24399066-3	Prezzo d'acquisto	549.000 EUR
Superficie netta	ca. 198 m <sup>2</sup>	Casa	Casa unifamiliare
Tipologia tetto	a due falde	Compenso di mediazione	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Vani	5.5	Stato dell'immobile	Curato
Camere da letto	3	Tipologia costruttiva	massiccio
Bagni	2	Superficie lorda	ca. 50 m <sup>2</sup>
Anno di costruzione	2016	Caratteristiche	Terrazza, Bagni di servizio, Caminetto, Cucina componibile
Garage/Posto auto	2 x Carport		

CODICE OGGETTO: 24399066-3 - 31535 Neustadt am Rübenberge / Mardorf – Neustadt am Rübenberge

## Dati energetici

Tipologia di riscaldamento	centralizzato	Certificazione energetica	Diagnosi energetica
Riscaldamento	Gas	Consumo energetico	55.00 kWh/m <sup>2</sup> a
CERTIFICAZIONE ENERGETICA VALIDO FINO A	09.08.2025	Classe di efficienza energetica	B
Fonte di alimentazione	Gas	Anno di costruzione secondo il certificato energetico	2016



CODICE OGGETTO: 24399066-3 - 31535 Neustadt am Rübenberge / Mardorf – Neustadt am Rübenberge

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 24399066-3 - 31535 Neustadt am Rübenberge / Mardorf – Neustadt am Rübenberge

## La proprietà





CODICE OGGETTO: 24399066-3 - 31535 Neustadt am Rübenberge / Mardorf – Neustadt am Rübenberge

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 24399066-3 - 31535 Neustadt am Rübenberge / Mardorf – Neustadt am Rübenberge

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 24399066-3 - 31535 Neustadt am Rübenberge / Mardorf – Neustadt am Rübenberge

## La proprietà





CODICE OGGETTO: 24399066-3 - 31535 Neustadt am Rübenberge / Mardorf – Neustadt am Rübenberge

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 24399066-3 - 31535 Neustadt am Rübenberge / Mardorf – Neustadt am Rübenberge

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 24399066-3 - 31535 Neustadt am Rübenberge / Mardorf – Neustadt am Rübenberge

## La proprietà





CODICE OGGETTO: 24399066-3 - 31535 Neustadt am Rübenberge / Mardorf – Neustadt am Rübenberge

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 24399066-3 - 31535 Neustadt am Rübenberge / Mardorf – Neustadt am Rübenberge

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 24399066-3 - 31535 Neustadt am Rübenberge / Mardorf – Neustadt am Rübenberge

## La proprietà





CODICE OGGETTO: 24399066-3 - 31535 Neustadt am Rübenberge / Mardorf – Neustadt am Rübenberge

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 24399066-3 - 31535 Neustadt am Rübenberge / Mardorf – Neustadt am Rübenberge

## La proprietà





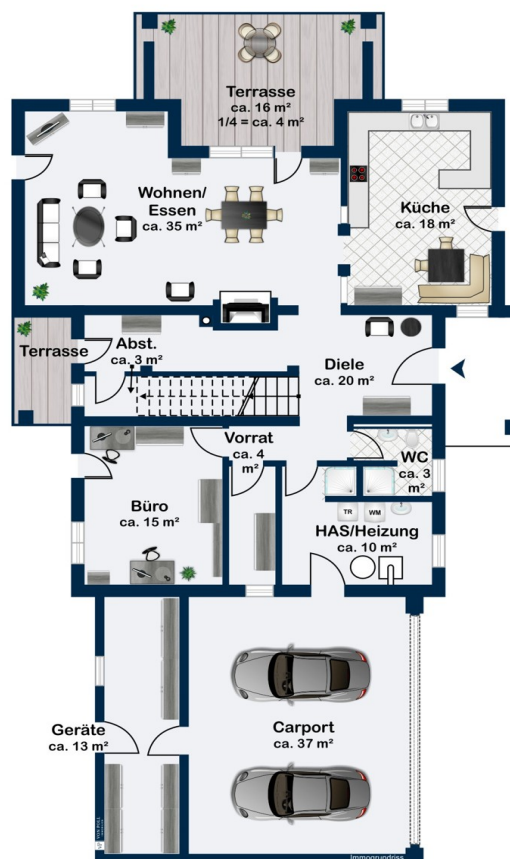
CODICE OGGETTO: 24399066-3 - 31535 Neustadt am Rübenberge / Mardorf – Neustadt am Rübenberge

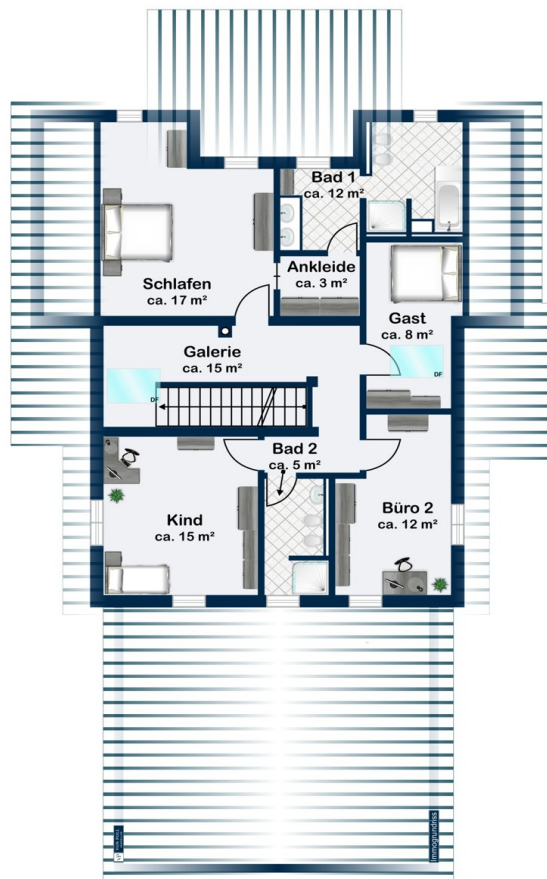
## La proprietà



CODICE OGGETTO: 24399066-3 - 31535 Neustadt am Rübenberge / Mardorf – Neustadt am Rübenberge

## Planimetrie





Questa pianta non è in scala. I documenti ci sono stati dati dal cliente. Per questo motivo, non possiamo garantire la precisione delle informazioni.



**CODICE OGGETTO: 24399066-3 - 31535 Neustadt am Rübenberge / Mardorf – Neustadt am Rübenberge**

## Una prima impressione

Zum Verkauf steht ein 2016 in massiver Bauweise auf einem 779 m<sup>2</sup> großen Grundstück fertiggestelltes Einfamilienhaus. Das nicht unterkellerte, nach EnEV 2013 errichtete Gebäude (Endenergiebedarf 55 Kwh/m<sup>2</sup>a) verfügt über großzügige 198 m<sup>2</sup> 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!

**CODICE OGGETTO: 24399066-3 - 31535 Neustadt am Rübenberge / Mardorf – Neustadt am Rübenberge**

## Dettagli dei servizi

- 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

**CODICE OGGETTO: 24399066-3 - 31535 Neustadt am Rübenberge / Mardorf – Neustadt am Rübenberge**

## Tutto sulla posizione

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.

**CODICE OGGETTO: 24399066-3 - 31535 Neustadt am Rübenberge / Mardorf – Neustadt am Rübenberge**

## Ulteriori informazioni

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 9.8.2025. Endenergiebedarf beträgt 55.00 kWh/(m<sup>2</sup>\*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 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.

CODICE OGGETTO: 24399066-3 - 31535 Neustadt am Rübenberge / Mardorf – Neustadt am Rübenberge

## Partner di contatto

Per ulteriori informazioni, si prega di contattare la persona di riferimento:

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)