

Neustadt am Rübenberge / Mardorf – Neustadt am Rübenberge

# Gediegenes Einfamilienhaus am Steinhuder Meer

Property ID: 24399066-3



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

PURCHASE PRICE: 549.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 198 m<sup>2</sup> • ROOMS: 5.5 • LAND AREA: 779 m<sup>2</sup>

Property ID: 24399066-3 - 31535 Neustadt am Rübenberge / Mardorf – Neustadt am Rübenberge

- At a glance
- The property
- Energy Data
- Floor plans
- A first impression
- Details of amenities
- All about the location
- Other information
- Contact partner

Property ID: 24399066-3 - 31535 Neustadt am Rübenberge / Mardorf – Neustadt am Rübenberge

## At a glance

|                      |              |
|----------------------|--------------|
| Property ID          | 24399066-3   |
| Living Space         | ca. 198 m²   |
| Roof Type            | Gabled roof  |
| Rooms                | 5.5          |
| Bedrooms             | 3            |
| Bathrooms            | 2            |
| Year of construction | 2016         |
| Type of parking      | 2 x Car port |

|                       |                                                                           |
|-----------------------|---------------------------------------------------------------------------|
| Purchase Price        | 549.000 EUR                                                               |
| Commission            | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Condition of property | Well-maintained                                                           |
| Construction method   | Solid                                                                     |
| Usable Space          | ca. 50 m²                                                                 |
| Equipment             | Terrace, Guest WC, Fireplace, Built-in kitchen                            |

Property ID: 24399066-3 - 31535 Neustadt am Rübenberge / Mardorf – Neustadt am Rübenberge

## Energy Data

|                                |                 |
|--------------------------------|-----------------|
| Type of heating                | Central heating |
| Energy Source                  | Gas             |
| Energy certificate valid until | 09.08.2025      |
| Power Source                   | Gas             |

|                                                      |                           |
|------------------------------------------------------|---------------------------|
| Energy Certificate                                   | Energy demand certificate |
| Final Energy Demand                                  | 55.00 kWh/m²a             |
| Energy efficiency class                              | B                         |
| Year of construction according to energy certificate | 2016                      |



Property ID: 24399066-3 - 31535 Neustadt am Rübenberge / Mardorf – Neustadt am Rübenberge

## The property



Property ID: 24399066-3 - 31535 Neustadt am Rübenberge / Mardorf – Neustadt am Rübenberge

## The property





Property ID: 24399066-3 - 31535 Neustadt am Rübenberge / Mardorf – Neustadt am Rübenberge

## The property



Property ID: 24399066-3 - 31535 Neustadt am Rübenberge / Mardorf – Neustadt am Rübenberge

## The property



Property ID: 24399066-3 - 31535 Neustadt am Rübenberge / Mardorf – Neustadt am Rübenberge

## The property





Property ID: 24399066-3 - 31535 Neustadt am Rübenberge / Mardorf – Neustadt am Rübenberge

## The property



Property ID: 24399066-3 - 31535 Neustadt am Rübenberge / Mardorf – Neustadt am Rübenberge

## The property



Property ID: 24399066-3 - 31535 Neustadt am Rübenberge / Mardorf – Neustadt am Rübenberge

## The property





Property ID: 24399066-3 - 31535 Neustadt am Rübenberge / Mardorf – Neustadt am Rübenberge

## The property



Property ID: 24399066-3 - 31535 Neustadt am Rübenberge / Mardorf – Neustadt am Rübenberge

## The property



Property ID: 24399066-3 - 31535 Neustadt am Rübenberge / Mardorf – Neustadt am Rübenberge

## The property





Property ID: 24399066-3 - 31535 Neustadt am Rübenberge / Mardorf – Neustadt am Rübenberge

## The property



Property ID: 24399066-3 - 31535 Neustadt am Rübenberge / Mardorf – Neustadt am Rübenberge

## The property





Property ID: 24399066-3 - 31535 Neustadt am Rübenberge / Mardorf – Neustadt am Rübenberge

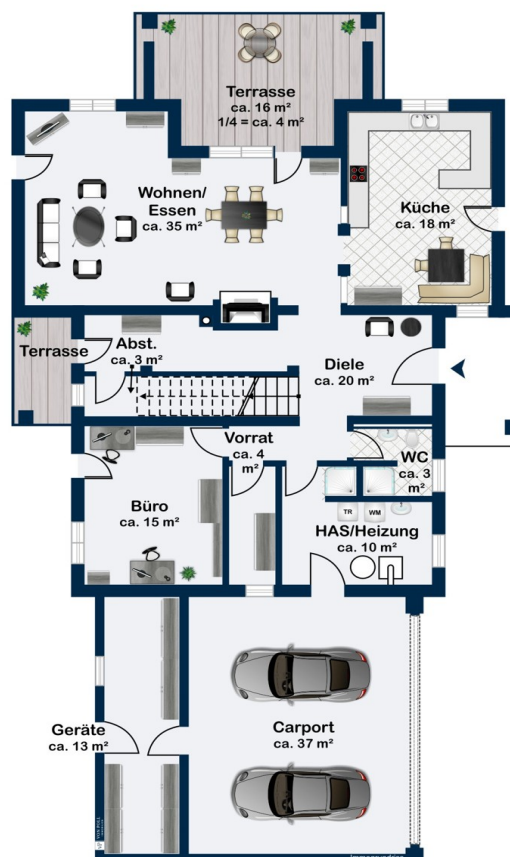
## The property

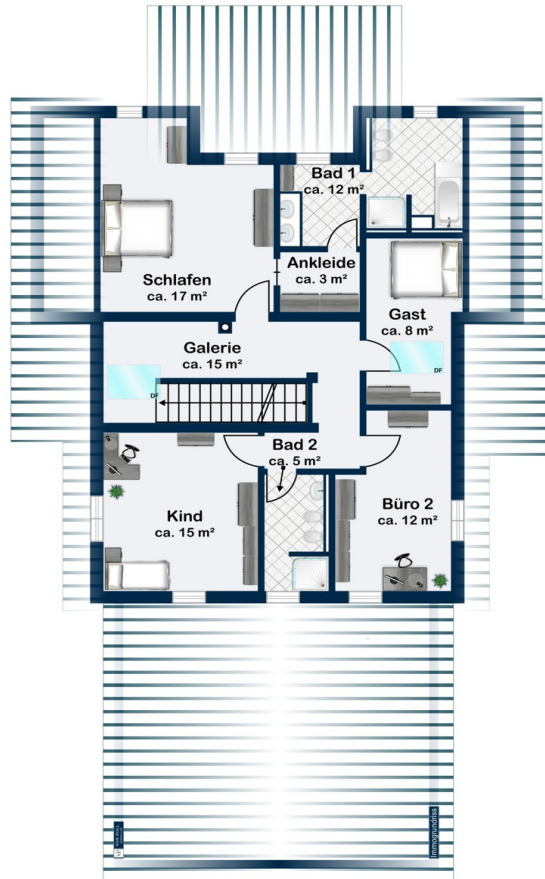




Property ID: 24399066-3 - 31535 Neustadt am Rübenberge / Mardorf – Neustadt am Rübenberge

## Floor plans





This floor plan is not to scale. The documents were given to us by the client. For this reason, we cannot guarantee the accuracy of the information.

Property ID: 24399066-3 - 31535 Neustadt am Rübenberge / Mardorf – Neustadt am Rübenberge

## A first impression

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!



Property ID: 24399066-3 - 31535 Neustadt am Rübenberge / Mardorf – Neustadt am Rübenberge

## Details of amenities

- 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

Property ID: 24399066-3 - 31535 Neustadt am Rübenberge / Mardorf – Neustadt am Rübenberge

## All about the location

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.

Property ID: 24399066-3 - 31535 Neustadt am Rübenberge / Mardorf – Neustadt am Rübenberge

## Other information

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.



Property ID: 24399066-3 - 31535 Neustadt am Rübenberge / Mardorf – Neustadt am Rübenberge

## Contact partner

For further information, please contact your contact person:

Thomas Bade & Claudia Bade

---

Lange Straße 38 Hanover - 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)