

# Exposé

## Mehrfamilienhaus in Neustadt am Rübenberge

### Ohne Makler: Modernisiertes 3-Familienhaus in Bordenau nahe Wald



Objekt-Nr. **OM-446021**

**Mehrfamilienhaus**

Verkauf: **519.000 €**

Ansprechpartner:  
Malte Borges

Burgsteller Weg 16  
31535 Neustadt am Rübenberge  
Niedersachsen  
Deutschland

Baujahr	1974	Übernahme	Nach Vereinbarung
Grundstücksfläche	820,00 m <sup>2</sup>	Zustand	gepflegt
Etagen	2	Badezimmer	4
Zimmer	9,00	Garagen	3
Wohnfläche	259,00 m <sup>2</sup>	Stellplätze	1
Nutzfläche	80,00 m <sup>2</sup>	Heizung	Zentralheizung
Energieträger	Gas		

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Ohne Maklerprovision: Dieses großzügige Haus mit ca. 259 m<sup>2</sup> Wohnfläche und 820 m<sup>2</sup> Grundstück befindet sich in Neustadt am Rübenberge/Bordenau. Es verfügt über 9 Zimmer und 4 Badezimmer in drei Wohnungen. Das Haus ist voll unterkellert (incl. 36 qm "Hobbyraum"), bietet 2 Standard- und eine WoMo-Garage sowie einen großen Außenstellplatz. Es bietet viel Platz und einen gut angelegten, voll eingezäunten Garten. Dieser ist durch den Wintergarten und eine neu angelegte Terrasse direkt zu erreichen. Die Beheizung erfolgt über einen Gaskessel aus 2014, das EG war immer von unserer Familie bewohnt.

Die beiden oberen Wohnungen sind vermietet, das EG wird bei Übergabe bezugsfrei. Die Immobilie wurde laufend gewartet und modernisiert.

- Keller ist gerade gedämmt:
- Moderne Küche und Fußbodenheizung (Wohnbereich) im EG
- Neue Terrasse
- Kaminofen
- Tür-/Fensterelemente im Wintergarten getauscht

...

Vier gute Gründe:

- Tolle Lage nahe am Wald/Kiesteich
- Zusatzeinnahmen durch gute Vermietung
- Gute Infrastruktur in Bordenau
- Gute Lage zu Neustadt, Hannover, Autobahn und Flughafen

Preis ist im Rahmen verhandelbar

Makleranfragen nicht erwünscht

## Ausstattung

### **Fußboden:**

Fliesen, Sonstiges (s. Text)

### **Weitere Ausstattung:**

Terrasse, Wintergarten, Garten, Keller, Dachterrasse, Vollbad, Duschbad, Einbauküche, Gäste-WC, Kamin

## Sonstiges

Verkauf aus persönlichen Gründen - ohne Makler.

Übergabe nach Vereinbarung.

Mieteinnahmen z.B. durch Garagen steigerbar.

Weitere Infos im Web: [t1p.de/16-bw](http://t1p.de/16-bw)

## Lage

Bordenau ist der südliche Stadtteil von Neustadt am Rübenberge - mit rund 3.000 Einwohnern. Hier finden Sie alles, was zum täglichen Leben benötigt wird: Supermarkt, Krippe, Hort, Kindergarten, Grundschule, Apotheke, einen niedergelassenen Arzt und ein intaktes, vielfältiges Dorfleben.

Bordenau liegt ca. 5 km südlich der Kernstadt von Neustadt am Rübenberge und nur etwa 10 km vom Steinhuder Meer entfernt. Die Landeshauptstadt Hannover erreichen Sie über die Bundesstrasse 6 innerhalb von 30 min.

**Infrastruktur:**

Apotheke, Lebensmittel-Discount, Allgemeinmediziner, Kindergarten, Grundschule, Öffentliche Verkehrsmittel

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	185,40 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Energieeffizienzklasse	F

## Exposé - Galerie



Hausansicht

# Exposé - Galerie



Hausansicht



Hausansicht

# Exposé - Galerie



Garten



Hauseingang

# Exposé - Galerie



Arbeitszimmer



Kinderzimmer

# Exposé - Galerie



Schlafzimmer



Gäste-WC

# Exposé - Galerie



Badezimmer



Küche

# Exposé - Galerie



Küche



Wohnzimmer

# Exposé - Galerie



Wintergarten



Garten

# Exposé - Galerie



Whg. oben links



Whg. oben links

# Exposé - Galerie



Whg. oben rechts



Whg. oben rechts

# Exposé - Galerie



Whg. oben rechts



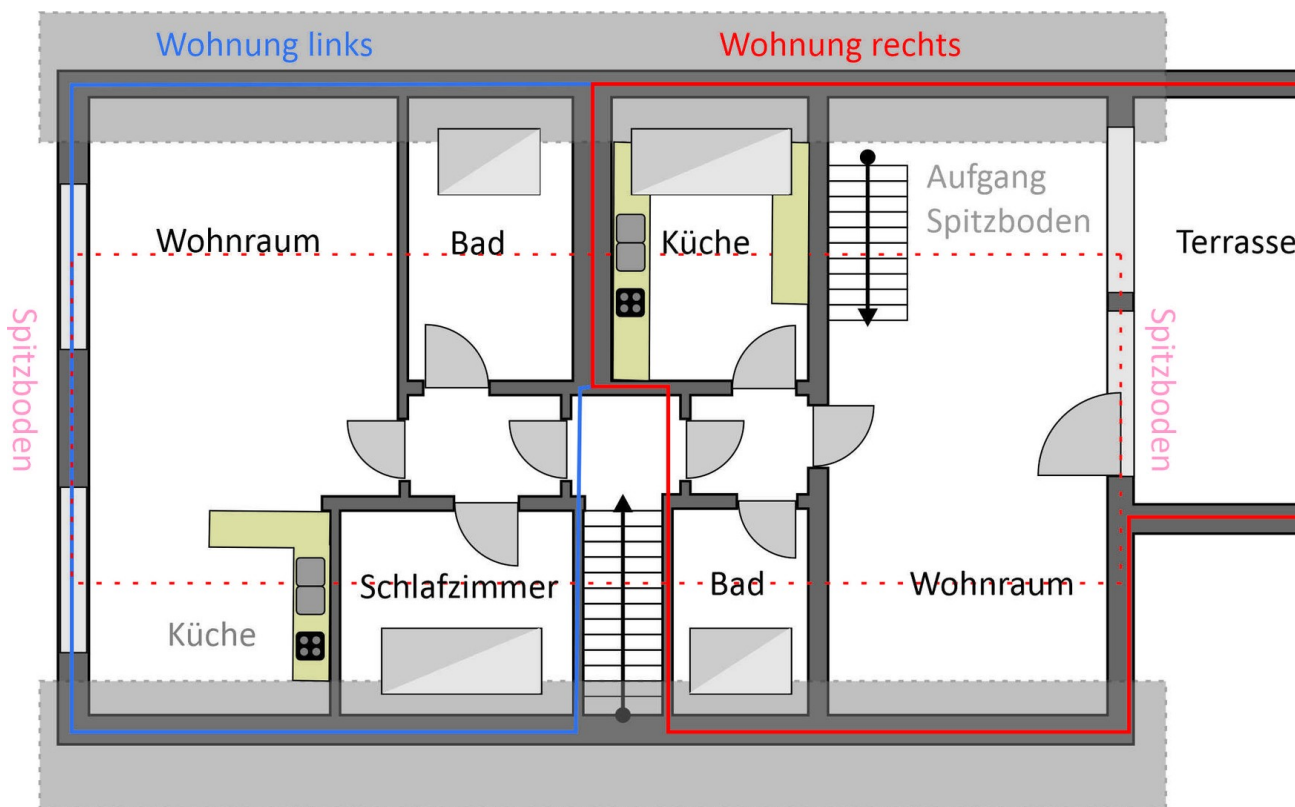
Whg. oben rechts

# Exposé - Galerie

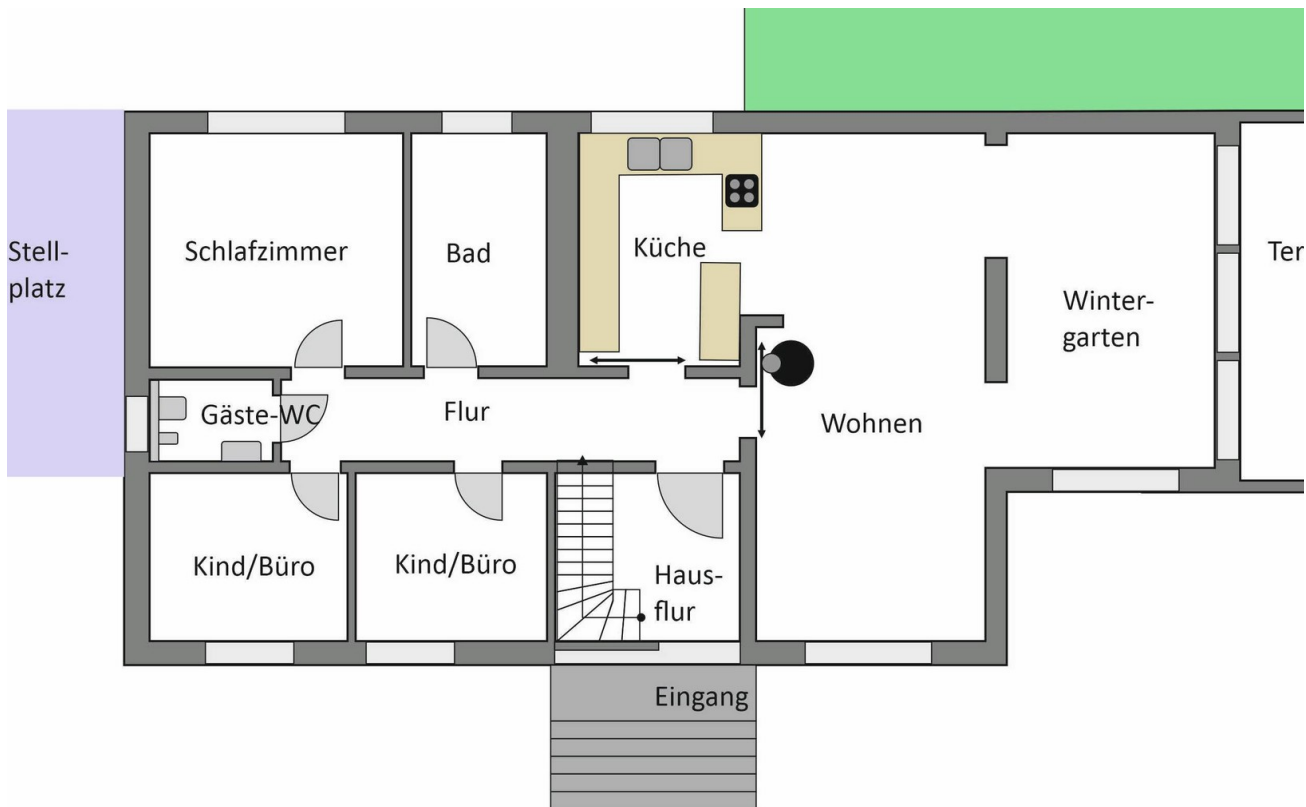


Whg. oben rechts

# Exposé - Grundrisse

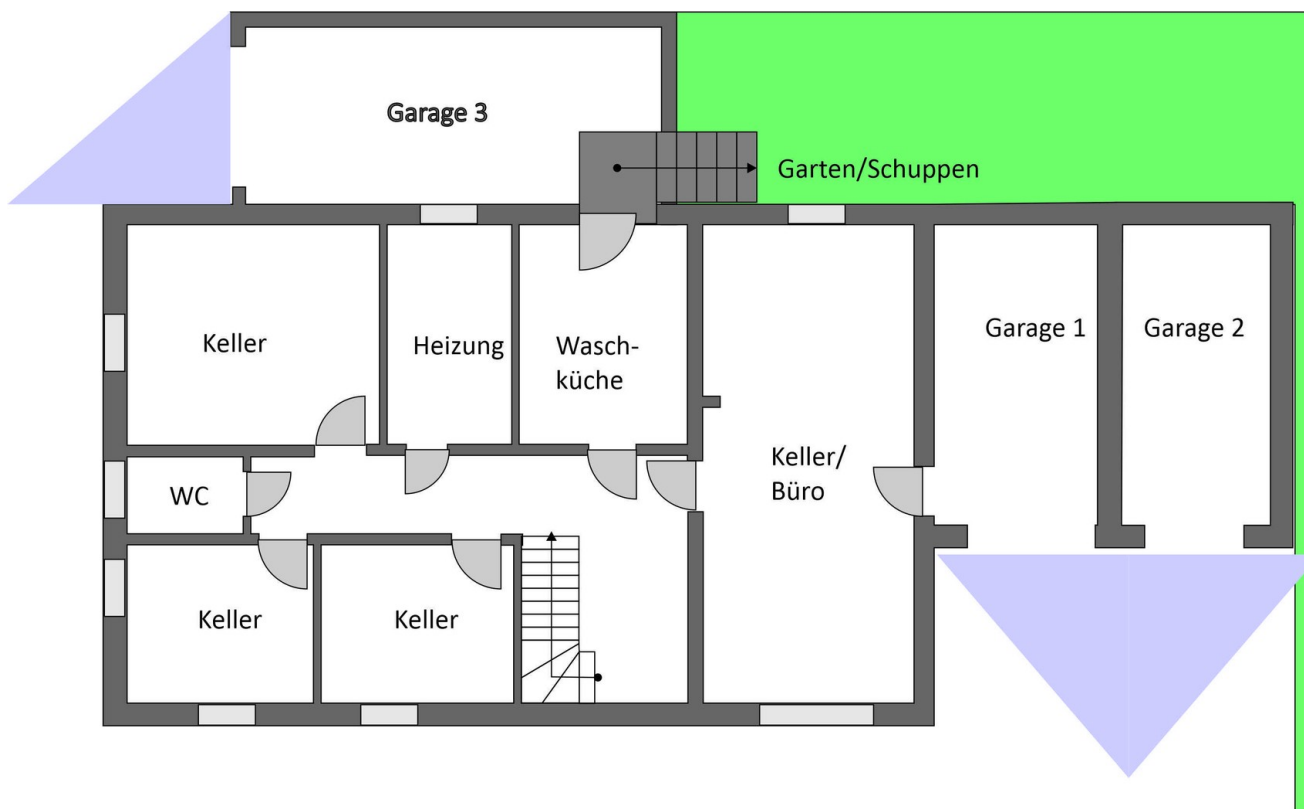


Grundriss DG



Grundriss EG

# Exposé - Grundrisse



Grundriss Keller/Garage