

# Exposé

## Einfamilienhaus in Neustadt am Rübenberge

**Großzügiges Architektenhaus mit 232 m<sup>2</sup> – barrierearm,  
3 Bäder, Einbauküche, Garage & Stellplatz**



Objekt-Nr. OM-469396

**Einfamilienhaus**

Vermietung: **1.600 € + NK**

31535 Neustadt am Rübenberge  
Niedersachsen  
Deutschland

Baujahr	1979	Summe Nebenkosten	300 €
Grundstücksfläche	180,00 m <sup>2</sup>	Mietsicherheit	3.000 €
Etagen	2	Übernahme	sofort
Zimmer	5,00	Zustand	gepflegt
Wohnfläche	232,00 m <sup>2</sup>	Schlafzimmer	2
Nutzfläche	74,00 m <sup>2</sup>	Badezimmer	3
Nebenkosten	170 €	Garagen	1
Heizkosten	130 €	Heizung	Fußbodenheizung

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Dieses großzügige Einfamilienhaus verbindet modernes Wohnen mit einer durchdachten, weitgehend barrierearmen Gestaltung und bietet auf rund 232 m<sup>2</sup> Wohnfläche ein komfortables Zuhause für unterschiedlichste Lebenssituationen. Ob Familie, Mehrgenerationenhaushalt, Senioren oder Menschen mit eingeschränkter Mobilität – die flexible Raumaufteilung und die großzügigen Bewegungsflächen schaffen beste Voraussetzungen für langfristiges und komfortables Wohnen.

Große Fensterfronten sorgen in allen Wohnbereichen für viel Tageslicht und verleihen dem Haus eine helle und freundliche Atmosphäre. Die angenehme Fußbodenheizung im gesamten Wohnhaus sowie elektrische Außenrollläden bieten zusätzlichen Wohnkomfort.

Das Erd-, Ober- und Dachgeschoss sind ausgebaut und eröffnen vielfältige Nutzungsmöglichkeiten. Insgesamt stehen fünf Zimmer, mehrere großzügige Wohnbereiche, zwei Schlafzimmer, drei Badezimmer sowie ein separates Gäste-WC zur Verfügung. Die hochwertige Einbauküche ist bereits vorhanden und ermöglicht einen sofortigen Einzug.

Besonderes Highlight ist das barrierearme Wohnkonzept mit großzügigen Bewegungsflächen und einer überwiegend rollstuhlgerechten Ausführung. Bereits installierte Rollstuhllifte können bei Bedarf genutzt oder – falls nicht benötigt – problemlos zurückgebaut werden. Dadurch eignet sich das Haus sowohl für Menschen mit Mobilitätseinschränkungen als auch für Mieter ohne besonderen Barrierebedarf.

Ergänzt wird das Raumangebot durch einen Hauswirtschaftsraum, zwei Dachböden sowie rund 74 m<sup>2</sup> zusätzliche Nutzfläche, die vielfältige Möglichkeiten für Hobby, Lager oder Homeoffice bieten.

Das pflegeleicht angelegte Grundstück mit Terrasse und Garten lädt zum Verweilen im Freien ein. Eine Garage sowie ein zusätzlicher Stellplatz stehen ebenfalls zur Verfügung und runden dieses attraktive Angebot ab.

## Ausstattung

- Ca. 232 m<sup>2</sup> Wohnfläche und 74 m<sup>2</sup> zusätzliche Nutzfläche
- Modernes, lichtdurchflutetes Wohnkonzept mit großen Fensterflächen
- Weitgehend barrierearm und in großen Teilen rollstuhlgerecht
- vorhandene Rollstuhllifte (bei Bedarf rückbaubar)
- Fußbodenheizung im gesamten Wohnhaus
- elektrische Außenrollläden
- 5 Zimmer mit vielseitigen Nutzungsmöglichkeiten
- 3 Badezimmer sowie separates Gäste-WC
- hochwertige Einbauküche vorhanden
- Hauswirtschaftsraum und zwei Dachböden
- ausgebauter Erd-, Ober- und Dachgeschoss
- pflegeleichtes Grundstück mit ca. 180 m<sup>2</sup>

### **Fußboden:**

Teppichboden, Fliesen

### **Weitere Ausstattung:**

Terrasse, Garten, Vollbad, Duschbad, Einbauküche, Gäste-WC, Barrierefrei

## Lage

Die Immobilie befindet sich in Neustadt am Rübenberge, einer attraktiven Stadt zwischen dem Steinhuder Meer und der Landeshauptstadt Hannover. Die Kombination aus naturnahem Wohnen und einer sehr guten Infrastruktur macht den Standort besonders attraktiv.

Einkaufsmöglichkeiten, Ärzte, Apotheken, Kindergärten sowie sämtliche Schulformen befinden sich in kurzer Entfernung. Über die B6 sowie den Bahnhof besteht eine hervorragende Anbindung in Richtung Hannover und Nienburg. Gleichzeitig laden das Steinhuder Meer, zahlreiche Rad- und Wanderwege sowie die historische Altstadt zu einer hohen Freizeit- und Lebensqualität ein.

### **Infrastruktur:**

Apotheke, Lebensmittel-Discount, Allgemeinmediziner, Kindergarten, Grundschule, Hauptschule, Realschule, Gymnasium, Gesamtschule, Öffentliche Verkehrsmittel

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	136,00 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Energieeffizienzklasse	E

## Exposé - Galerie



Essbereich

# Exposé - Galerie



Terrasse mit Garten



Elternschlafzimmer

# Exposé - Galerie



Elternbad



Rollstuhlgerechtes Badezimmer

# Exposé - Galerie



Hochwertige Küche



Treppe / Splitlevel

# Exposé - Galerie



Kinderbadezimmer



Treppe / Splitlevel

# Exposé - Galerie



Büro

