

# Exposé

## Wohnung in Neustadt am Rübenberge

### Moderne 3 Zimmer Neubauwohnung mit Balkon und Wohlfühlcharakter - Energieeffizienz A+



Objekt-Nr. **OM-302343**

#### Wohnung

Verkauf: **379.900 €**

Ansprechpartner:  
Alexandra Strasser  
Telefon: 0177 2068733

31535 Neustadt am Rübenberge  
Niedersachsen  
Deutschland

Baujahr	2024	Schlafzimmer	2
Etagen	3	Badezimmer	2
Zimmer	3,00	Etage	1. OG
Wohnfläche	110,46 m <sup>2</sup>	Garagen	5
Energieträger	Luft-/Wasserwärme	Stellplätze	10
Übernahme	sofort	Heizung	Fußbodenheizung
Zustand	Erstbezug		

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Ihr neues Zuhause wartet auf Sie!

Entdecken Sie diese helle und großzügige 3-Zimmer Neubauwohnung die Ihnen dank bodentiefer Fenster und moderner Ausstattung höchsten Wohnkomfort bietet. Der einladende Balkon wartet nur darauf, dass Sie Ihren grünen Daumen walten lassen und ihn in eine persönliche Oase verwandeln - ideal für Pflanzenfreunde und alle, die gerne draußen entspannen.

Die Raumaufteilung ist perfekt: Ein weitläufiger Wohnbereich mit offener Küche bietet viel Platz zum Leben und Wohlfühlen. Das großzügige Schlafzimmer bietet viel Platz für ein komfortables Doppelbett, einen großen Kleiderschrank und zusätzliche Einrichtungsmöglichkeiten - hier können Sie Ihre persönliche Ruheoase gestalten.

Das dritte Zimmer kann flexibel genutzt werden - ob als Kinderzimmer, Gästezimmer oder auch ideal als Home-Office, es passt sich individuell Ihren Bedürfnissen an.

Das moderne Badezimmer besticht durch seine stilvolle Ausstattung und Wohlfühlatmosphäre. Hier erwartet Sie eine bodengleiche Dusche, die jeden Tag zu einem Spa-Erlebnis macht, sowie eine große Badewanne für entspannende Momente nach einem langen Tag. Dieser Ort lädt zum Abschalten und Genießen ein - Ihr persönlicher Rückzugsort für pure Entspannung. Ergänzend gibt es separates Gäste-WC das zusätzlichen Komfort bietet.

In jedem Raum lässt sich die Fußbodenheizung individuell regulieren, sodass Sie stets das perfekte Raumklima genießen. Dank der bodentiefen Fenster ist die Wohnung hell und freundlich, und die Außenjalousien bieten Flexibilität in Sachen Licht- und Sichtschutz.

Auch der Zugang zur Wohnung ist ein Highlight: Ein großzügiges Treppenhaus und ein hochmoderner Fahrstuhl sorgen für maximalen Komfort.

Diese Wohnung bietet nicht nur hochwertigen Wohnkomfort, sondern auch jede Menge Raum, um sie nach Ihren Vorstellungen zu gestalten.

Eine Video-Gegensprechanlage sorgt für zusätzliche Sicherheit und Komfort, sodass Sie jederzeit wissen, wer vor Ihrer Tür steht, bevor Sie öffnen. So können Sie Ihr Zuhause entspannt genießen.

Garage und Stellplatz oder nur Stellplatz können zusätzlich erworben werden, für

Komfort und Sicherheit. Vorbereitung für E- Ladestationen sind getroffen worden.

## Ausstattung

Das neu errichtete Mehrfamilienhaus ist fertiggestellt und kurzfristig beziehbar. Eine hervorragende Energieeffizienz ist in der heutigen Zeit enorm wichtig, daher handelt es sich hier um ein KfW Haus 55 mit einer Energieeffizienzklasse von A+ mit einem Endenergiebedarf von 17 kWh/m<sup>2</sup>a.

Zur Ausstattung gehören:

- Aufzug
- Fußbodenheizung ( in jedem Raum separat regelbar)
- Beheizung und Warmwasserbereitung mittels moderner und umweltfreundlicher Wärmepumpen
- 3-fach verglaste Wärmeschutz-Isolierverglasung
- Elektrische Rollläden
- Innenfensterbänke aus hochwertigem Marmor

- Glasfaseranschluss im Haus und Leitungen bis in die Wohnungen
- LAN-Verkabelung innerhalb der Wohnungen
- Kabelanschluss im Haus und Leitungen bis in die Wohnungen
- Hochwertige Haustür mit Video-Gegensprechanlage
- Hochwertige Edelstahlgeländer an den Balkonen und im Treppenhaus
- Dachboden Nutzung

**Fußboden:**

Fliesen

**Weitere Ausstattung:**

Balkon, Fahrstuhl, Vollbad, Duschbad, Gäste-WC, Barrierefrei

## Sonstiges

Im Norden von Neustadt am Rübenberge wurde ein neu errichtetes Mehrfamilienhaus mit 10 Wohnheiten gebaut. Es handelt sich um 2 und 3 Zimmerwohnungen mit einer Wohnfläche zwischen ca. 53 und ca. 120 m<sup>2</sup>.

## Lage

Zwischen Hannover, Nienburg und dem Steinhuder Meer gelegen, finden Sie Ihre neue Immobilie im Herzen von Neustadt am Rübenberge.

Neustadt am Rübenberge liegt in landschaftlicher reizvoller Umgebung, an der Leine und nordöstlich vom "Naturpark Steinhuder Meer". Die Landeshauptstadt Hannover ist ca. 26 km entfernt. Eine Anbindung an das Nahverkehrsnetz ist gesichert. Die Fahrzeit beträgt lediglich 21 Minuten mit dem Zug und auch mit dem Auto über die Bundesstraße 6, ist man in kürzester Zeit in Hannover.

Top-Infrastruktur, draußen und doch ganz nah mit besten Verkehrsanbindungen trumpft die niedersächsische Kleinstadt im Speckgürtel von Hannover als zukunftssicherer Platz zum Leben auf.

Mehrere Supermärkte, Ärzte, eine Sparkasse und eine Kindertagesstätte sind in fußläufiger Umgebung des Hauses.

**Infrastruktur:**

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

# Exposé - Energieausweis

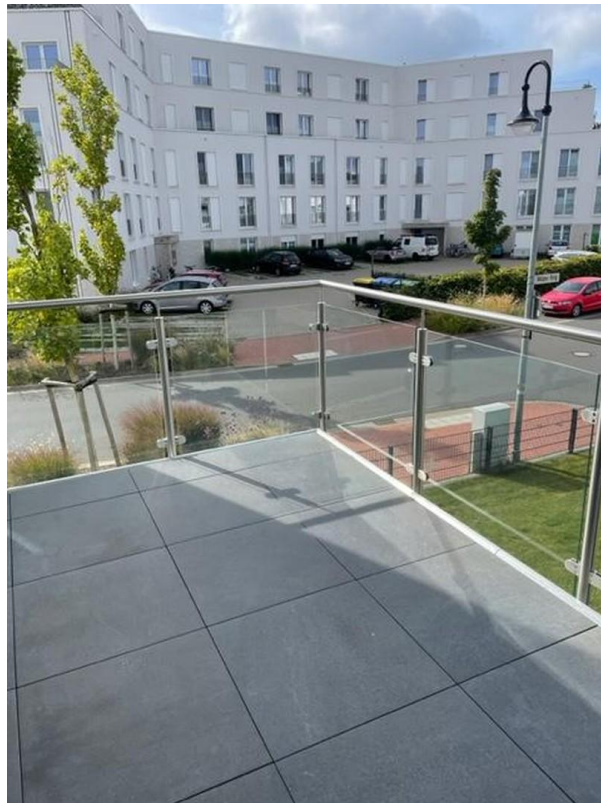
Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	17,00 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Energieeffizienzklasse	A+, A



## Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



Treppenhaus/Fahrstuhl

## Beschreibung



Im Norden von Neustadt am Rübenberge entsteht in ruhiger Lage im Neubaugebiet Auengärten ein Neubau mit 10 Wohnungen. Es handelt sich um 2- und 3-Zimmerwohnungen mit Wohnflächen zwischen ca. 52 m<sup>2</sup> und ca. 116 m<sup>2</sup>.

Der Erstbezug ist voraussichtlich für Mai 2024 geplant.

### Ausstattung:

EffizienzHaus 55 EE

Beheizung und Warmwasserbereitung mittels moderner und umweltfreundlicher Wärmepumpe.

Fußbodenheizung, in allen Räumen einzeln zu regulieren

3-fach verglaste Wärmeschutz-Isolierverglasung

Elektrische Rollläden

Aufzug

Innenfensterbänke aus hochwertigem Marmor.

Hochwertige Haustür mit Video-Gegensprechanlage.

Glasfaseranschluss im Haus und Leitung bis in die Wohnungen.

Kabelanschluss im Haus und Leitung bis in die Wohnungen.

LAN-Verkabelung innerhalb der Wohnungen.

EG-Wohnungen mit Terrasse und Gartenanteil.

3-Zi-Wohnungen im 1. und 2. OG mit Balkon.

Penthousewohnungen mit umlaufender Dachterrasse.

Hochwertige Edelstahlgeländer an den Balkonen und im Treppenhaus.

Garagen und Stellplätze können zusätzlich erworben werden. Diese sind für E-Ladestationen vorbereitet.

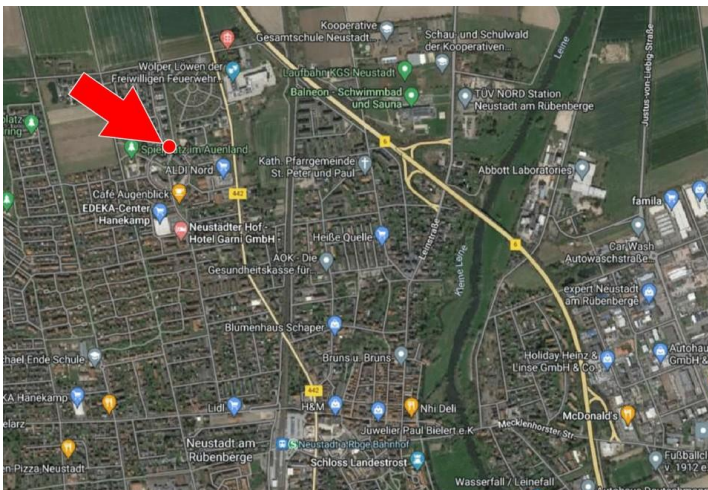
Beschreibung

# Exposé - Galerie

## Gartenanteile der Erdgeschosswohnungen



Garagen und Stellplätze



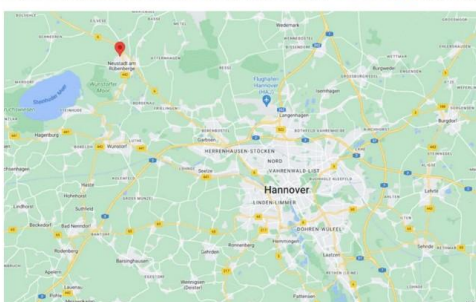
## Lage

Das Neubaugebiet Auengärten liegt im Norden der Kernstadt Neustadt am Rübenberge.

Einkaufsmöglichkeiten werden in vielfältiger Form angeboten. Verschiedene Schularten sowie ein Krankenhaus, Hallen- und Freibad, etc. sind in der Kernstadt vorhanden.

Der Bahnhof ist nur 1.500 Meter entfernt und Züge zum Hauptbahnhof Hannover benötigen lediglich 21 Minuten Fahrzeit. Auch mit dem Auto ist man in kürzester Zeit auf der Bundesstraße 6, die direkt nach Hannover führt.

Die Kernstadt lädt mit dem Renaissanceschloss Landestrost, schönen Fachwerkhäusern und einer charmanten Fußgängerzone zum Shoppen und Verweilen ein. Neustadt erstrahlt in den Abendstunden in einem ganz besonderen Licht.



Lagebeschreibung

# Exposé - Grundrisse



## 1. Obergeschoss WE-3

Wohnen	30,98 m <sup>2</sup>
Küche	6,76 m <sup>2</sup>
Schlafen	21,99 m <sup>2</sup>
Bad	10,99 m <sup>2</sup>
Flur	13,57 m <sup>2</sup>
Abstellraum	6,10 m <sup>2</sup>
Kind	14,01 m <sup>2</sup>
WC	2,06 m <sup>2</sup>
Balkon	4,00 m <sup>2</sup> (8,00 m <sup>2</sup> )
<b>Gesamt</b>	<b>110,46 m<sup>2</sup></b>

Lassen Sie sich von den Vorzügen des offenen Konzepts von Wohnen und Küche begeistern.  
Es erwartet Sie ein helles Tageslichtbad mit Spa-Akzenten

**Kaufpreis: 379.900,- €**

