

Garbsen-Mitte – Garbsen

# Schöne Doppelhaushälfte in Traumlage - Garbsen-Mitte

Objektnummer: 24399064



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

KAUFPREIS: 449.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 120 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 4 • GRUNDSTÜCK: 329 m<sup>2</sup>

Objektnummer: 24399064 - 30823 Garbsen-Mitte – Garbsen

- Auf einen Blick
- Die Immobilie
- Auf einen Blick: Energiedaten
- Grundrisse
- Ein erster Eindruck
- Ausstattung und Details
- Alles zum Standort
- Weitere Informationen
- Ansprechpartner

Objektnummer: 24399064 - 30823 Garbsen-Mitte – Garbsen

## Auf einen Blick

|               |                        |
|---------------|------------------------|
| Objektnummer  | 24399064               |
| Wohnfläche    | ca. 120 m <sup>2</sup> |
| Dachform      | Satteldach             |
| Bezugsfrei ab | nach Vereinbarung      |
| Zimmer        | 4                      |
| Schlafzimmer  | 3                      |
| Badezimmer    | 1                      |
| Baujahr       | 1990                   |

|                            |   |
|----------------------------|---|
| Kaufpreis                  | 449.000 EUR   |
| Haus                       | Doppelhaushälfte  |
| Provision                  | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Modernisierung / Sanierung | 2021  |
| Nutzfläche                 | ca. 50 m <sup>2</sup>   |
| Ausstattung                | Terrasse, Gäste-WC, Einbauküche   |

Objektnummer: 24399064 - 30823 Garbsen-Mitte – Garbsen

## Auf einen Blick: Energiedaten

|                            |                |                         |                            |
|----------------------------|----------------|-------------------------|----------------------------|
| Heizungsart                | Zentralheizung | Energieinformationen    | VERBRAUCH                  |
| Wesentlicher Energieträger | Gas            | Endenergieverbrauch     | 53.50 kWh/m <sup>2</sup> a |
| Energieausweis gültig bis  | 30.05.2034     | Energie-Effizienzklasse | B                          |
| Befuerung                  | Gas            |                         |                            |

Objektnummer: 24399064 - 30823 Garbsen-Mitte – Garbsen

## Die Immobilie





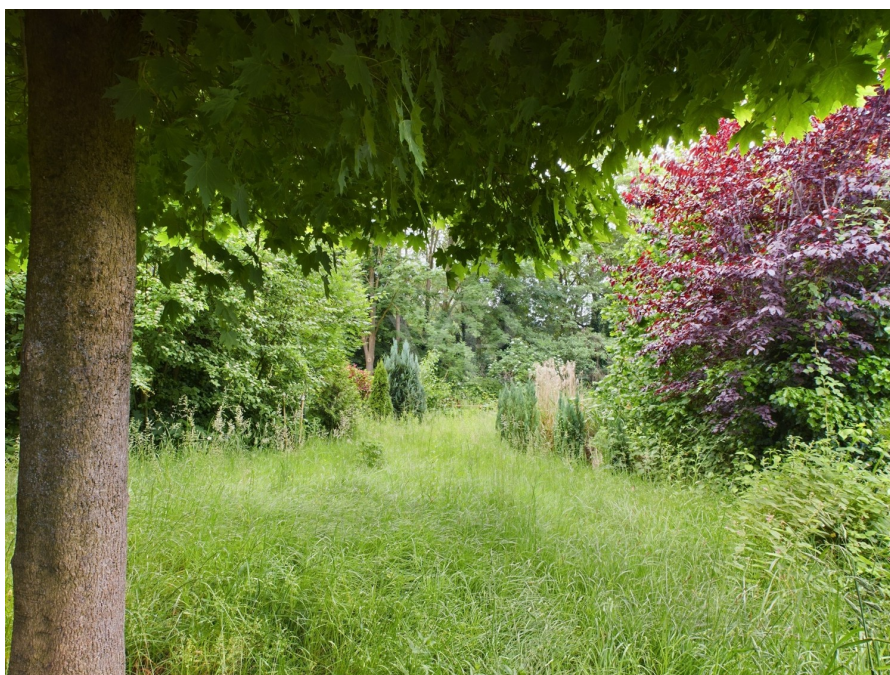
Objektnummer: 24399064 - 30823 Garbsen-Mitte – Garbsen

## Die Immobilie



Objektnummer: 24399064 - 30823 Garbsen-Mitte – Garbsen

## Die Immobilie





Objektnummer: 24399064 - 30823 Garbsen-Mitte – Garbsen

## Die Immobilie





Objektnummer: 24399064 - 30823 Garbsen-Mitte – Garbsen

## Die Immobilie



Objektnummer: 24399064 - 30823 Garbsen-Mitte – Garbsen

## Die Immobilie





Objektnummer: 24399064 - 30823 Garbsen-Mitte – Garbsen

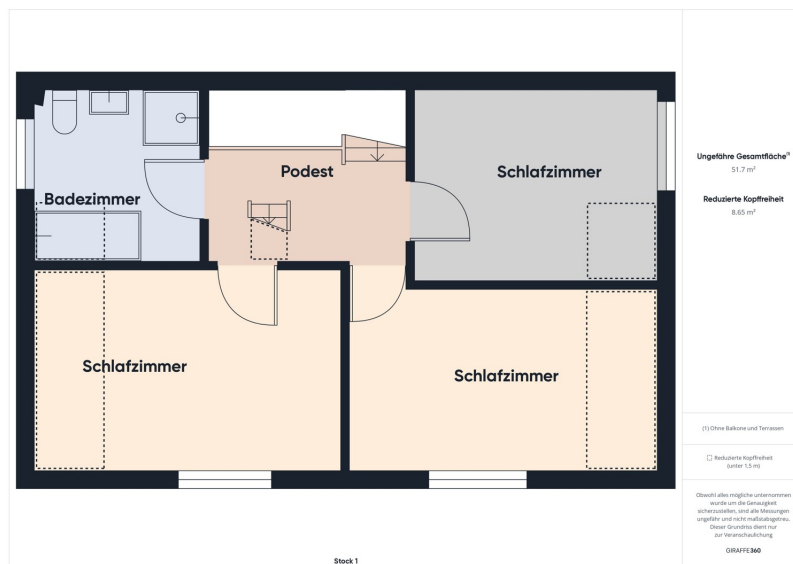
## Die Immobilie

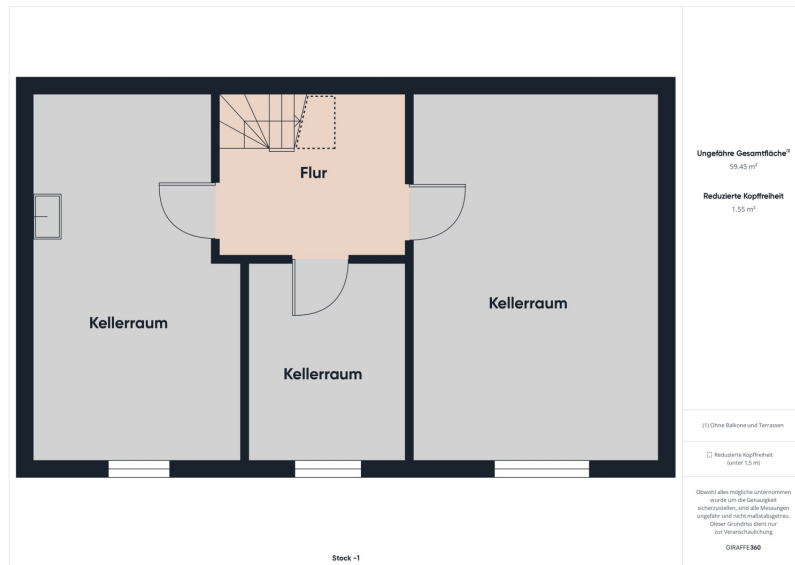




Objektnummer: 24399064 - 30823 Garbsen-Mitte – Garbsen

# Grundrisse





Dieser Grundriss ist nicht massstabsgetreu. Die Unterlagen wurden uns vom Auftraggeber zur Verfügung gestellt. Aus diesem Grund können wir nicht für die Richtigkeit der Angaben garantieren.

Objektnummer: 24399064 - 30823 Garbsen-Mitte – Garbsen

## Ein erster Eindruck

Zum Verkauf steht eine 1990 in massiver Bauweise auf einem ca. 329 m<sup>2</sup> großen Grundstück in Traumlage errichtete Doppelhaushälfte mit einer Wohnfläche von ca. 120 m<sup>2</sup> und Vollkeller. Alle Fenster rundum wurden 2021 erneuert (3-fach verglast), die Gasheizungs-Anlage 2018, das Eingangstür-Element 2020, die Einbauküche stammt aus 2019. Das Haus befindet sich in einem verkehrsberuhigten Bereich und verfügt über ein helles, nach Süden ausgerichtetes Wohnzimmer und einen unverbaubaren Blick ins Grüne. Im Erdgeschoss befinden sich zudem Gäste-WC, Küche sowie Flur und Treppenhaus. Im Obergeschoss befinden sich -3- Schlafzimmer, ein Badezimmer und im Flur eine Wendeltreppe in den ausgebauten Spitzboden. Der Keller verfügt über -3- Kellerräume und einen Flur. An der rechten Seite des Gebäudes befindet sich ein Stellplatz sowie ein Carport mit anschließendem Geräteraum. Eine wunderschöne Immobilie in traumhafter Lage, lassen Sie sich von den Bildern inspirieren und vereinbaren Sie schnell einen Besichtigungstermin!



Objektnummer: 24399064 - 30823 Garbsen-Mitte – Garbsen

## Ausstattung und Details

- Einbauküche aus 2019
- Gasheizung aus 2018
- Sämtliche Fenster rundum (3-fach verglast) aus 2021, Rolläden (im EG elektrisch)
- Haustürelement aus 2021
- Terrasse mit unverbaubarem Blick ins Grüne
- Carport plus Stellplatz
- Geräteraum

Objektnummer: 24399064 - 30823 Garbsen-Mitte – Garbsen

## Alles zum Standort

Das Haus befindet sich in gefragter Lage des Stadtteils Garbsen-Mitte mit fußläufiger Anbindung an den neuen Campus der Universität Hannover in Garbsen sowie hervorragender infrastruktureller Versorgung in Garbsen-Mitte und Berenbostel. Die Entfernung zu den Standorten von Volkswagen Nutzfahrzeuge, Continental, Johnson Controls sowie diversen anderen Unternehmen beträgt ca. 4 Km. Garbsen ist mit rund 60.000 Einwohnern die zweitgrößte Stadt in der Region Hannover. Sie grenzt im Nordwesten an die Landeshauptstadt Hannover. Die heutigen 13 Stadtteile haben teils eigenständige Entwicklungen genommen, bis sich bei der Gebietsreform 1974 die Stadt Garbsen in ihren heutigen Grenzen bildete. 2019 wurde der "Campus Maschinenbau Garbsen" neu eröffnet, der seit dem Wintersemester 2019/20 die gesamte Fakultät Maschinenbau der Leibniz Universität mit mehr als 5000 Studierenden und Wissenschaftlern vereinigt. Insbesondere der Norden und Westen des Stadtgebiets sind weitgehend ländlich geprägt. Rund 42 % der Gesamtfläche sind als Landschafts- und Naturschutzgebiete ausgewiesen. Die Leineauen, das Osterwalder Moor und das Waldgebiet der Garbsener Schweiz eignen sich für Radtouren und Wanderungen. Mit dem Berenbosteler See, dem Schwarzen See im Stadtpark sowie dem Blauen See nahe der Garbsener Schweiz verfügt Garbsen über drei größere Seen in naturnaher Lage. Der Blaue See dient als Badegewässer und hat sich zu einem Anziehungspunkt für Wassersportler entwickelt. Daneben sind die Naherholungsgebiete "Deister" und das Steinhuder Meer in jeweils ca. 20 Minuten mit dem Auto erreichbar, ebenso wie die Innenstadt von Hannover.

Objektnummer: 24399064 - 30823 Garbsen-Mitte – Garbsen

## Weitere Informationen

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 30.5.2034. Endenergieverbrauch beträgt 53.50 kWh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2018. 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.



Objektnummer: 24399064 - 30823 Garbsen-Mitte – Garbsen

## Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

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)