



RUDNICK
IMMOBILIEN GMBH

RUDNICK bietet ZENTRAL WOHNEN: Schönes Einfamilienhaus mit Potenzial

30827 Garbsen, Einfamilienhaus zum Kauf

Objekt ID: SK-10592



Wohnfläche ca.: **123 m²** - Zimmer: **6** - Kaufpreis: **375.000 EUR**



RUDNICK bietet ZENTRAL WOHNEN: Schönes Einfamilienhaus mit Potenzial

Objekt ID	SK-10592
Objekttypen	Einfamilienhaus, Haus
Adresse	30827 Garbsen Niedersachsen
Etagen im Haus	2
Wohnfläche ca.	123 m ²
Grundstück ca.	572 m ²
Zimmer	6
Schlafzimmer	4
Badezimmer	2
Balkone	1
Wesentlicher Energieträger	Gas
Baujahr	1959
Zustand	gepflegt
Stellplätze gesamt	2
Garagen	2 Stellplätze
Verfügbar ab	nach Vereinbarung
Ausstattung / Merkmale	Abstellraum, Badewanne, Balkon, Dusche, Einbauküche, Fliesenboden, Garage, Gartennutzung, Gäste-WC, Keller, Laminatboden, Tageslichtbad, Teppichboden
Provisionspflichtig	Ja
Käuferprovision	3% inkl. der gesetzlichen MwSt.
Kaufpreis	375.000 EUR



Objektbeschreibung

Sie sind auf der Suche nach einem neuen Zuhause mit bester infrastruktureller Anbindung und dennoch in Mitten eines gewachsenen Wohngebietes?

Wir haben hier im schönen Berenbostel, einem sehr beliebten Ortsteil von Garbsen, genau das richtige Objekt für Sie!

Dieses Einfamilienhaus bietet auf einer Wohnfläche von ca. 123 qm, welche sich auf zwei Etagen verteilt, viel Flexibilität. Sonnenanbeter genießen auf der nach Süden ausgerichteten sowie erhöht angelegten Terrasse die Sonne.

Das Haus bietet auch für größere Familien eine optimale Aufteilung.

Im Erdgeschoß gelangt man vom Eingangsbereich in eine Diele, welche ausreichend Platz bietet um diese als Esszimmer zu nutzen. Von hier hat man ebenfalls direkten Zugang zur Terrasse.

Ein geräumiges sowie helles Wohnzimmer, ein Duschbad sowie eine Küche machen das Erdgeschoss zum Familienmittelpunkt.

Über eine Treppe im Eingangsbereich gelangt man zudem ins Obergeschoss (mit Zugang zum Dachboden). Hier finden sich insgesamt vier geräumige Zimmer, welche als Schlaf- /Kinder-oder Arbeitszimmer genutzt werden können sowie ein Wannenbad.

Der Keller bietet mit einem großen Flur sowie einem WC, einem Heizungs- und zwei Vorratsräumen ausreichend Platz und Stauraum. Hier hat man zudem direkten Zugang zur Kellergarage sowie über eine Außentreppe zum Garten.

Dieses schöne Haus bietet viele Vorzüge und Gestaltungsmöglichkeiten!

Der Garten des ca. 572 qm großen Grundstücks ist angenehm pflegeleicht gestaltet. Hier lässt es sich hervorragend entspannen! Familien mit Kindern finden hier zudem Platz zum Toben und Spielen.

Das Haus befindet sich im Garbsener Ortsteil Berenbostel. Geschäfte des täglichen Bedarfs, Gastronomie, Ärzte, Schulen sowie eine gute Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr sind hier gegeben. Zudem bietet dieser Ortsteil auch für Wanderlustige, Naturliebhaber und Hundehalter eine Vielzahl an Feld- und Wanderwegen durch die wunderschöne Natur.

Dieser Traum in zentraler Wohnlage in einem der beliebtesten Ortsteile von Garbsen könnte für Sie schon bald in Erfüllung gehen!

Fragen Sie noch heute Ihren persönlichen Besichtigungstermin an - Wir freuen uns auf Sie!

Ausstattung

- Einfamilienhaus
- Massive Bauweise
- Harte Dachung
- Dach wurde um 2000 gedämmt
- Außenwände teilweise um 1988 gedämmt



- Keller wurde nachträglich abgedichtet
- Wandheizkörper teilweise neu in 2012
- Elektrik 2-adrig
- Leitungen wurden teilweise zwischen 1975 und 1980 erneuert
- TV: Kabel
- Internet: normale Abdeckung
- Dusche im Bad (EG) neu in 2016
- Pflegeleichter Garten
- Kellergarage mit Regenrinne
- Gas-Zentralheizung der Marke Buderus (2012)
- Iso-Kunststofffenster 2-fach verglast (teilweise neu in 2016)
- Teilweise Außenjalousien (in Wohnzimmer sowie an Terrassentür elektrisch)
- Böden: Laminat, Fliesen sowie textile Belege

...

Wir weisen Sie bereits an dieser Stelle darauf hin, dass wir grundsätzlich keine Gewährleistung für uns übermittelte Eigentümerinformationen übernehmen wie z.B. der Bau- und Leistungsbeschreibung, Aussagen zur Haustechnik, Nebenkosten, zu Bebauungs- und Nutzungsformen sowie steuerlichen Komponenten oder etwaigen Flächenangaben der jeweiligen Immobilie. Diese Angaben sind von Ihnen vor notariellem Vertragsabschluss in jedem Fall zu prüfen. Inventar ist nur dann im Kaufpreis enthalten, wenn dies schriftlich so vereinbart ist. Auf den Fotos ggf. enthaltene Einrichtungsgegenstände sind nicht im Kaufpreis enthalten.

Sonstiges

Wenn Sie dieses Angebot näher anspricht, dann übersenden Sie uns bitte eine Kontaktanfrage idealerweise nebst Ihrer Anschrift, Email und Rückrufnummer(n). Die Anfrage richten Sie bitte an: "Dipl.-Ökonom Rudnick GmbH, Nordstraße 1 in 31515 Wunstorf, per Email: info@rudnick-immobilien.de. Wenn Sie bedingt durch das gesetzliche Widerrufsrecht als Verbraucher keine 14 Tage warten möchten, bis Sie vollständige Objektunterlagen sowie die Anschrift der Immobilie von uns erhalten, benötigen wir Ihre ausdrückliche Zustimmung hierzu. In der Regel finden Sie eine ausführliche Belehrung über Ihr Widerrufsrecht, über unseren Umgang mit dem Datenschutz sowie unsere Allgemeinen Geschäftsbedingungen auf der internetseite des Erstkontaktes, also z.B. bereits bei [immobilienscout](http://immobilienscout.com), [immonet](http://immonet.de), [immowelt](http://immowelt.de), [Ebay-Kleinanzeigen](http://Ebay-Kleinanzeigen.de) ..., in jedem Fall aber auf unserer homepage www.rudnick-immobilien.de.

Wir berechnen Ihnen grundsätzlich KEINE Maklergebühren VOR Kaufvertragsabschluss. Bei Kauf berechnen wir Ihnen für den Objektnachweis oder die Vermittlung die im Exposé dafür ausgewiesene Provision. Enthält das Exposé den Zusatz: „Für den Käufer Provisionsfrei“ oder „Keine zusätzlichen Maklerkosten für Sie als Käufer“, dann berechnen wir Ihnen keine Maklergebühren/ Provisionen. Bei privaten Mietverträgen gelten die jeweils aktuellen gesetzlichen Regelungen. Damit hätten Sie als Mieter i.d.R. keine Maklerprovision an uns zu zahlen, was dann auch im internet bzw. im Exposé so ausgewiesen ist. Für Gewerbe gilt die im internet oder im Exposé ausgewiesene Provisionsregelung.

Verbraucherinformation: "Online-Streitbeilegung gemäß Art. 14 Abs. 1 ODR-VO: Die Europäische Kommission stellt eine Plattform zur Online-Streitbeilegung (OS) bereit, die Sie hier finden: ec.europa.eu/consumers/odr. Wir sind gesetzlich verpflichtet, Sie hierauf hinzuweisen. Für den Inhalt dieses Links übernehmen wir ausdrücklich keine Haftung.



Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Ausstellungsdatum	01.08.2023
Gültig bis	31.07.2033
Gebäudeart	Wohngebäude
Baujahr	1959
Primärenergieträger	Gas
Endenergiebedarf	155,60 kWh/(m ² ·a)
Energieeffizienzklasse	E



Lage

Die Universitätsstadt Garbsen liegt am westlichen Stadtrand von Hannover. Sie ist ein beliebter Wohnort mit einer sehr guten Infrastruktur und Verkehrsanbindung. Neben vielen guten Fachgeschäften finden sich hier Supermärkte, Banken, Apotheken und Ärzte, sowie gemütliche Restaurants und diverse Sporteinrichtungen. Reizvoll von Wasser und Wald umgeben, erstreckt sich der im Südosten gelegene Stadtteil Havelse zwischen Leineaue, dem Klosterforst Marienwerder und Mittellandkanal. Er überquert hier in einem imposanten Brückenbauwerk die Leine. Naherholungsgebiete wie der Marienwerder Forst, der Mittellandkanal sowie der Blaue See liegen in der Nähe. Hier können Sie Radfahren oder wunderbare Spaziergänge unternehmen. Buslinien des Großraum-Verkehrs Hannover stellen Verbindungen innerhalb des Stadtgebietes und zu benachbarten Orten her. Die Innenstadt Hannovers ist mit der Stadtbahn oder dem PKW in ca. 15 bis 20 Minuten erreichbar.





Gartenansicht



Wohnzimmer



Diele



Terrasse



Küche



Eingangsbereich





Zimmer (OG)



Flur (OG)



Schlafzimmer (OG)



Zimmer (OG)



Schlafzimmer (OG)



Wannenbad (OG)





Dachboden



Waschküche (Keller)



Kellerraum



Garage



WC (Keller)



Sitzecke





Außenansicht



Einkaufstraße Rote Reihe



Schwarzer See Garbsen



Steinhuder Meer

