



**RUDNICK**  
IMMOBILIEN GMBH

# **RUDNICK bietet VIEL POTENZIAL: Sanierungsbedürftiges Haus für Handwerker und Familien in guter Lage**

**30826 Garbsen, Einfamilienhaus zum Kauf**

**Objekt ID: SK-10594**



**Wohnfläche ca.: 128 m<sup>2</sup> - Zimmer: 5 - Kaufpreis: 320.000 EUR**



## RUDNICK bietet VIEL POTENZIAL: Sanierungsbedürftiges Haus für Handwerker und Familien in guter Lage

Objekt ID	SK-10594
Objekttypen	Einfamilienhaus, Haus
Adresse	30826 Garbsen Niedersachsen
Etagen im Haus	2
Wohnfläche ca.	128 m <sup>2</sup>
Grundstück ca.	1.027 m <sup>2</sup>
Zimmer	5
Schlafzimmer	2
Badezimmer	2
Balkone	1
Wesentlicher Energieträger	Gas
Baujahr	1963
Stellplätze gesamt	4
Garagen	4 Stellplätze
Verfügbar ab	verfügbar
Ausstattung / Merkmale	Badewanne, Balkon, Dusche, Einbauküche, Fliesenboden, Garage, Gartennutzung, Keller, Linoleumboden, Tageslichtbad, Teppichboden
Provisionspflichtig	Ja
Käuferprovision	3% inkl. der gesetzlichen MwSt.
Kaufpreis	320.000 EUR



## Objektbeschreibung

Sie sind auf der Suche nach dem passenden Haus für die ganze Familie? Renovierung ist für Sie kein Fremdwort? Das Thema Mehrgenerationenwohnen ist für Sie besonders wichtig? Oder suchen Sie ein Haus, welches Sie zum Teil selbst bewohnen und zum anderen Teil vermieten können?

Bitte sehr: Wir bieten Ihnen hier eine Immobilie, die perfekt für Sie passen könnte!

In einem gewachsenen Wohngebiet im schönen und beliebten Garbsener Ortsteil Frielingen finden Sie hier auf einem ca. 1027qm großen Grundstück ein Haus, welches als Ein- aber auch als Zweifamilienhaus genutzt werden kann und viel Potenzial bietet!

Dieses Objekt ist zweifelsohne sanierungsbedürftig, aber genau das bietet Ihnen auch die Möglichkeit das Haus nach Ihren individuellen Wünschen und Bedürfnissen herzurichten!

Die Wohnung im EG hat auf einer Wohnfläche von ca. 66qm drei gut geschnittene Zimmer sowie eine Küche mit kleinem Abstellraum und ein helles Duschbad mit Fenster.

Im DG geht ein Balkon direkt vom Flur ab. Die Wohnung im DG hat auf einer Wohnfläche von ca. 62qm drei gut geschnittene Zimmer, einen Abstellraum sowie eine Küche und ein Tageslicht-Wannenbad.

Der Keller bietet viel Platz und Stauraum. Neben dem Heizungsraum sowie einer Waschküche sind hier drei weitere großzügige Kellerräume zu finden.

Zu dem Wohnhaus gehört zudem noch ein ehemaliges Stallgebäude mit Garage (Baujahr 1963). Dieses ist massiv gebaut, mit Erdgeschoss und Dachgeschoss, Brandschutz-Tür bzw. Schwingtor. Neben dem Gebäude wurde 1973 eine weitere Garage errichtet, welche im Jahr 1986 um einen rückwärtigen Anbau ergänzt wurde.

Schöpfen Sie das volle Potenzial dieses vom Grunde her schönen Hauses mit dem wunderschön gelegenen großen Grundstück aus und realisieren Sie hier Ihr eigenes Paradies! Überzeugen Sie sich am Besten selbst von den Vorzügen und vereinbaren noch heute Ihren persönlichen Besichtigungstermin.

Wir freuen uns auf Sie!

## Ausstattung

- Ist ein in massiver Bauweise errichtetes Ein-/Zweifamilienhaus
- Satteldach mit Ziegeleindeckung
- Baujahr: 1963 mit Anbau aus dem Jahr 1979
- Grundstück ca. 1027qm
- Grob überschlägig ca. 128qm Wohnfläche, verteilt auf zwei EG und DG (Erdgeschoss ca. 66qm und Dachgeschoss ca. 62qm)
- Das Raumkonzept ist sehr flexibel und bietet Gestaltungsmöglichkeiten
- Gas-Zentralheizung
- Holz- / Kunststoff-Fenster mit Isolierverglasung und Rollläden - teilweise mit elektronischer Steuerung
- Böden: Linoleum, Teppichböden und keramische Fliesen
- Treppe: massiv mit Linoleumbelägen
- überdachte Terrasse



- Balkon
- ehemaliges Stallgebäude (mit EG und DG)
- 2 Garagen
- Gartenschuppen
- Das Grundstück des Hauses ist mit den erwähnten ca. 1027qm angenehm groß und bietet ausreichend Platz zum Spielen und Entspannen

Das Objekt bedarf einer Freiräumung.

...

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](mailto: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.com), [immowelt](http://immowelt.com), [Ebay-Kleinanzeigen](http://Ebay-Kleinanzeigen.com) ..., in jedem Fall aber auf unserer homepage [www.rudnick-immobilien.de](http://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](http://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	23.08.2023



Gültig bis	22.08.2023
Gebäudeart	Wohngebäude
Baujahr	1963
Primärenergieträger	Gas
Endenergiebedarf	263,30 kWh/(m <sup>2</sup> ·a)
Energieeffizienzklasse	H



# Lage

Frielingen ist der am nordwestlichsten gelegene Stadtteil in Garbsen und grenzt im Osten an Osterwald, im Süden an Horst sowie Schloß Ricklingen, im Westen an Bordenau und im Norden an Neustadt am Rübenberge und dessen Stadtteil Otternhagen. Frielingen hat einen direkten Anschluss zur Bundesstraße 6. Hierüber gelangt man u.a. in kurzer Zeit nach Neustadt am Rübenberge oder in die Landeshauptstadt Hannover.

An der Hauptstraße von Frielingen befinden sich einige Geschäfte, die den Bewohnern eine Auswahl der wichtigsten Waren anbieten. Grundschule, Kitas, weiterführende Schulen, Bäcker sind gut und sicher erreichbar.

Die umgebende Landschaft wird von Wald, Wiesen und Äckern geprägt und ist deshalb ein beliebtes Naherholungsgebiet.

Und wenn es mal etwas "Meer" sein soll, dann ist es mit dem Auto auch nicht weit bis zum Naherholungsgebiet "Steinhuder Meer".





Außenansicht



Eingangsbereich



Hausflur



Wohnzimmer (EG)



Zimmer (EG)



Schlafzimmer (EG)





Küche (EG)



Duschbad (EG)



Kellertreppe



Keller



Kellerraum



Kellerraum





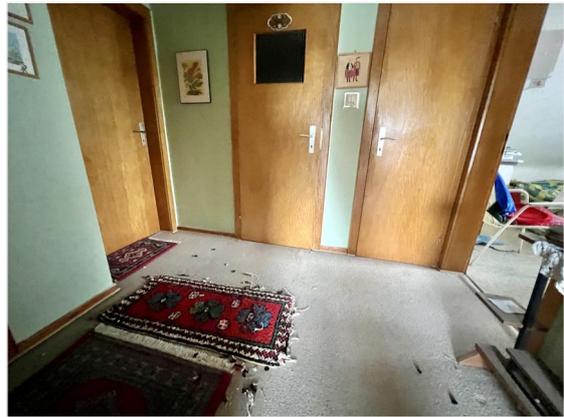
Kellerraum



Waschküche



Balkon (OG)



Flur (OG)



Küche (OG)



Wannenbad (OG)





Schlafzimmer (OG)



Garagenhof



Außenansicht



Garten



Außenansicht



Außenansicht

