



RUDNICK
IMMOBILIEN GMBH

RUDNICK bietet KAPITALANLAGE in ALT-GARBSEN: 1-Zi.-Wohnung PROVISIONSFREI für den Käufer!

30823 Garbsen, Etagenwohnung zum Kauf

Objekt ID: SK-22-1091



Wohnfläche ca.: 32,50 m² - Zimmer: 1 - Kaufpreis: 75.000 EUR



RUDNICK bietet KAPITALANLAGE in ALT-GARBSEN: 1-Zi.-Wohnung PROVISIONSFREI für den Käufer!

Objekt ID	SK-22-1091
Objekttypen	Etagenwohnung, Wohnung
Adresse	30823 Garbsen
Etage	3
Etagen im Haus	3
Wohnfläche ca.	32,50 m²
Zimmer	1
Schlafzimmer	1
Badezimmer	1
Balkone	1
Heizungsart	Fernwärme
Wesentlicher Energieträger	Gas
Baujahr	1965
Zustand	renovierungsbedürftig
Status	vermietet
Stellplätze gesamt	1
Stellplatz	1 Stellplatz
Ausstattung / Merkmale	Außenstellplatz, Balkon
Hausgeld	230 EUR
Kaufpreis	75.000 EUR



Objektbeschreibung

Sie finden hier eine gepflegte 1 Zimmer Wohnung im 3.OG gelegen - Ideal für Kapitalanleger, die Ihr Geld im beliebten Alt-Garbsen investieren möchten.

Alles weitere in Kürze:

- ca. 32,5 m² Wohnfläche verteilt wie folgt:
- kleiner Flur
- davon geradeaus das Bad mit Dusche
- und rechts das große Wohnzimmer
- von diesem gelangt man zur Küche mit kleinem Essplatz
- Vom Wohnzimmer aus ist auch der Zugang zum Balkon. Dieser ist einer der größeren im Gesamtobjekt (siehe Fotos)
- Wohnung gelegen im 3.OG
- Baujahr 1965
- Fernwärme-Heizung
- eigener Kellerraum vorhanden
- Stellplatz im Preis enthalten

Die Wohnung ist seit Dezember 2010 vermietet. Sie eignet sich somit hervorragend als langfristig solide Kapitalanlage mit folgenden aktuellen Eckdaten:

- 210 Euro Kaltmiete
- 500 Euro Warmmiete
- 230 Euro Hausgeld

Es wurden seit längerer Zeit keine Mieterhöhungen durchgeführt.

Besonders nach einer Renovierung bietet diese Wohnung gute und langfristige Potenziale und das zu einem für Käufer provisionsfreien und gutem Kurs!

Zögern Sie also nicht lange und überzeugen Sie sich einfach im Rahmen einer Besichtigung selbst von dieser Wohnung!

Ausstattung

- Bauart: langlebige massive Bauweise
- Fassade: Putz
- Dach: Flachdach
- Keller: vorhanden
- Fenster: Kunststoff-Iso-Fenster
- Fußböden: Laminat
- dreiadrige Elektrik
- Heizung: Fernwärme
- Badezimmer mit Dusche und WC
- Gegensprechanlage vorhanden.



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 / Miet-/Pachtvertragsabschluss in jedem Fall zu prüfen. Inventar ist nur dann im Miet-/ 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](https://www.immobilienscout24.de), [immonet](https://www.immonet.de), [immowelt](https://www.immowelt.de), [Ebay-Kleinanzeigen](https://www.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	Verbrauchsausweis
Ausstellungsdatum	14.11.2018
Gültig bis	13.11.2028
Gebäudeart	Wohngebäude
Baujahr	1965
Primärenergieträger	Gas
Endenergieverbrauch	115,00 kWh/(m²·a)
Energieeffizienzklasse	D



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, Kindergärten, alle Schulformen 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. Im zentralen Bereich entlang der Straße Am Hasenberge und der Hannoverschen Straße finden Sie Versorgungs- und Dienstleistungseinrichtungen. 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 Stadtbahnlinie 4 ist mit dem Bus schnell zu erreichen. Die Innenstadt Hannovers ist mit der Stadtbahn oder dem PKW in ca. 15 bis 20 Minuten erreichbar.





Außenansicht



Außenansicht



Außenansicht



Team Rudnick



Grundriss

Grundriss

