RUDNICK
IMMOBILIEN GMBH

RUDNICK bietet exklusive Neubauwohnung in einzigartiger & ruhiger Feldrandlage

30826 Garbsen, Erdgeschosswohnung zur Miete

Objekt ID: NK-10554-1

Wohnfläche ca.: **96 m²** - Zimmer: **2,5** - Kaltmiete: **1.190,00 EUR**

Dipl.-Ökonom RUDNICK GmbH
Herr Jörg Sievers

sievers@rudnick-immobilien.de
www.rudnick-immobilien.de

Tel. 05031 - 51 88 - 0

RUDNICK bietet exklusive Neubauwohnung in einzigartiger & ruhiger Feldrandlage

Objekt ID	NK-10554-1
Objekttypen	Erdgeschosswohnung, Wohnung
Adresse	30826 Garbsen Niedersachsen
Etagen im Haus	1
Wohnfläche ca.	96 m²
Balkon-/Terrassenfläche ca.	12,11 m²
Zimmer	2,5
Schlafzimmer	1
Badezimmer	1
Balkone	1
Baujahr	2023
Zustand	Erstbezug
Ausstattung	gehoben
Stellplätze gesamt	1
Stellplatz	1 Stellplatz
Verfügbar ab	01.09.2023
Ausstattung / Merkmale	Abstellraum, Außenstellplatz, Balkon, Barrierefrei, Dusche, Einbauküche, Fliesenboden, Gartennutzung, Granitboden, Klimatisiert, Parkettboden, Personenaufzug
Kaution	3570 € / 3 Kaltmieten
Kaltmiete	1.190,00 EUR
Nebenkosten	96,00 EUR

Dipl.-Ökonom RUDNICK GmbH
Herr Jörg Sievers
sievers@rudnick-immobilien.de
www.rudnick-immobilien.de
Tel. 05031 - 51 88 - 0

Objektbeschreibung

Sie sind auf der Suche nach einer exklusiven Wohnung? Sie lieben das ländliche Flair wissen aber ebenso eine gute infrastrukturelle Anbindung zu schätzen?

Wir haben genau das, was Sie suchen - überzeugen Sie sich noch heute:

Eine exklusive Neubauwohnung in bevorzugter Wohnlage im beliebten Garbsener Ortsteil Osterwald.

Idyllische Spaziergänge in der Natur - einfach die Seele baumeln lassen und abschalten - kein Problem, denn dieser Ortsteil bietet ländliche Idylle gepaart mit optimaler Anbindung!

Geschäfte des täglichen Bedarfs sowie Ärzte und eine Schule befinden sich in fußläufiger Nähe. Der öffentlichen Nahverkehr sowie die hervorragende Infrastruktur runden dieses Paket ab.

Wir bieten Ihnen Erstbezug in einem modernen Neubau in Osterwald Unterende in einzigartiger & ruhiger Feldlage.

Das Wichtigste im Überblick:
- Erstbezug einer 2,5 Zimmer-Wohnung im Erdgeschoss-rechts
- ca. 96 m²
- voraussichtlich bezugsfertig zum 01.09.2023
- großer, offener Wohn-, Koch- & Essbereich
- großzügige Terrasse mit kleinem Garten
- Fußbodenheizung im gesamten Gebäude
- hochwertige Nolte Einbauküche inkl. Markengeräten
- Stellplatz direkt am Haus

Aufteilung:
Rechts von der großzügigen Diele liegen das Hauptschlafzimmer und Badezimmer mit Westausrichtung. Gerade durch betritt man den großen Wohn- & Essbereich mit angrenzendem Gästeschlafzimmer und Terrasse mit Zugang zum Garten.

Lassen Sie sich am Besten im Rahmen einer Besichtigung von der Wohnung überzeugen!

Ausstattung

Es handelt sich um Erstbezug einer modernen Neubauwohnung.

- Niedrigenergie/ Effizienzbauweise
- elektrische Außenjalousien
- Fußbodenheizung
- Treppen und Flure in Naturstein (Granit)
- Wohnung ausgestattet mit Echtholzparkett, sowie Feinsteinfliesen im Bad
- Klimaanlage, sowie Lüftungsanlage
- Videosprechanlage für Besucher
- hochwertige Nolte-Einbauküche mit inkl. Markengeräten wie Ceranfeld, Backofen, Geschirrspüler und Kühl- und Gefrierkombination von Bosch, Siemens und Neff
- Bad mit Dusche und Waschtisch
- Terrasse mit kleinem Garten

- Stellplatz direkt am Haus
- Gemeinschaftlicher Fahrradraum im EG

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.

Energieausweis: Dieser liegt nur in vorläufiger Fassung vor, da es sich um einen Neubau handelt, welcher noch in der Fertigstellung ist. Die vorläufigen, uns vom Eigentümer übermittelten Werte, liegen bei Energieverbrauch A+ mit einem Wert von 10,9kWh. Dieser Wert ist rein vorläufig und kann vom tatsächlich ermittelten Wert abweichen.

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, immonet, immowelt, Ebay-Kleinanzeigen ..., 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

Energieausweis	wird bei Besichtigung vorgelegt

Lage

Die Wohnung an der Hauptstraße, in zweiter Reihe, bietet eine Erstklassige Lage!

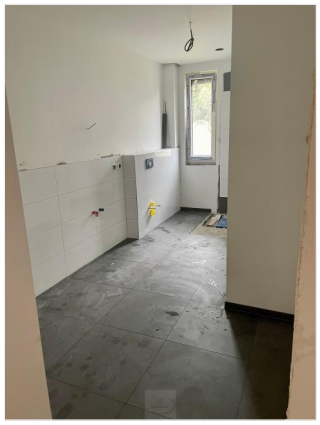
Sie befindet sich in einem ruhigen Wohnviertel mit attraktiver Architektur und gepflegten Grünflächen und ist nur über eine Privatstraße erreichbar.

Supermärkte und Geschäfte für den täglichen Bedarf liegen nur etwa 5-10 Gehminuten entfernt. Auch eine Grundschule und Kindergarten sind in in 10-15 Minuten fußläufig erreichbar. Die Wohnung ist gut an den öffentlichen Nahverkehr angebunden, mit Bushaltestellen in unmittelbarer Nähe.
Mit dem Auto gelangt man schnell auf die B6 sowie auf die A2.

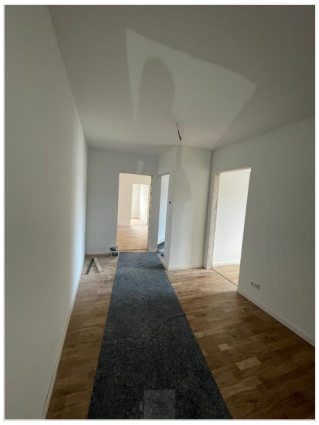
Die Wohnung bietet somit eine ideale Kombination aus Ruhe, Nähe zu wichtigen Einrichtungen und guter Verkehrsanbindung!

Außenansicht

Küche



Bad



Diele

Außenansicht

Außenansicht

Dipl.-Ökonom RUDNICK GmbH
Herr Jörg Sievers

sievers@rudnick-immobilien.de
www.rudnick-immobilien.de

Tel. 05031 - 51 88 - 0

Blick ins Wohnzimmer

Außenansicht

Schlafzimmer

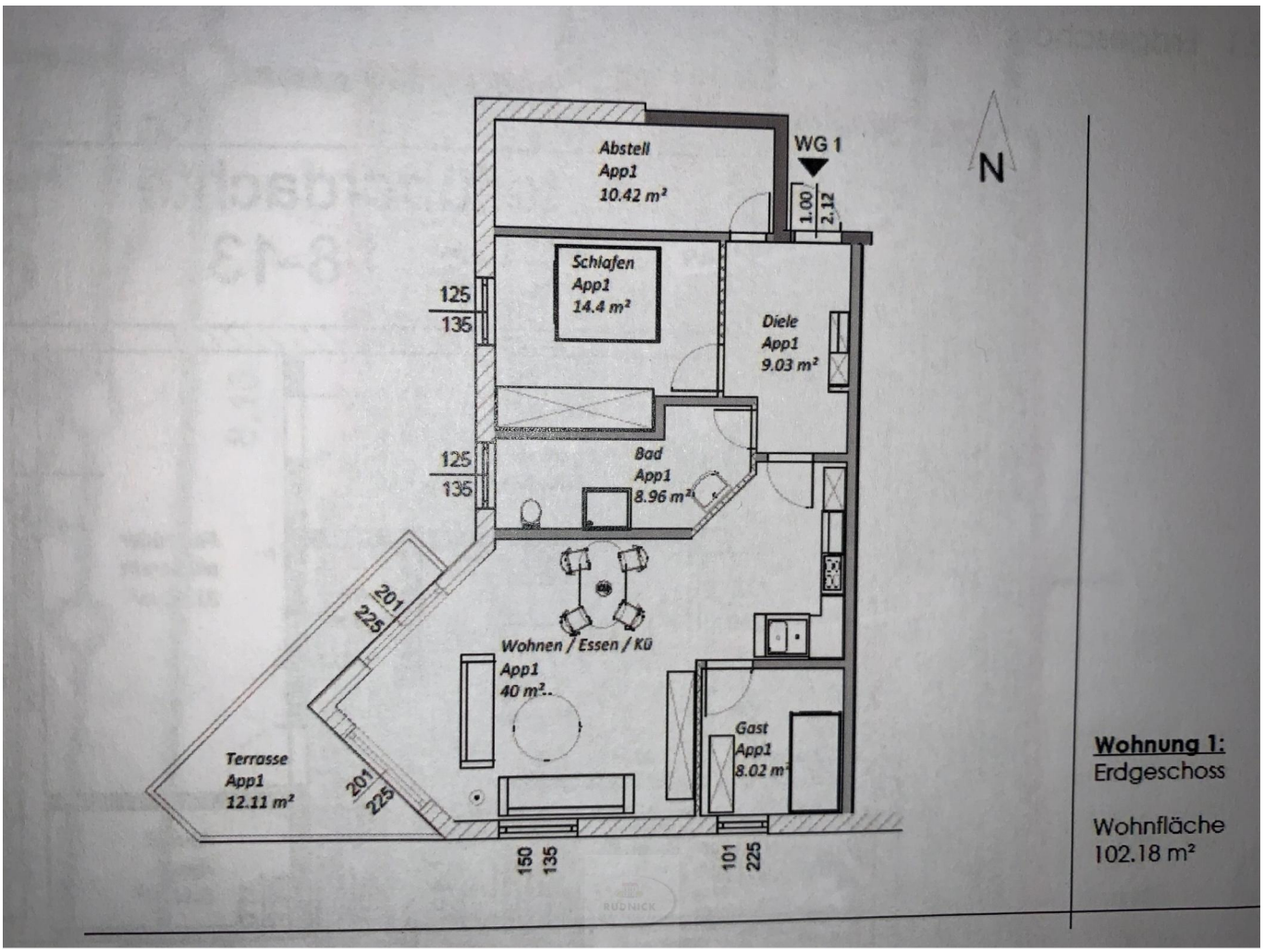
Dipl.-Ökonom RUDNICK GmbH
Herr Jörg Sievers

sievers@rudnick-immobilien.de
www.rudnick-immobilien.de

Tel. 05031 - 51 88 - 0

Grundriss

Grundriss



Dipl.-Ökonom RUDNICK GmbH
Herr Jörg Sievers
sievers@rudnick-immobilien.de
www.rudnick-immobilien.de
Tel. 05031 - 51 88 - 0