

Garbsen / Havelse – Garbsen

## Gepflegtes Einzimmer-Appartement in Garbsen/Havelse

*Objektnummer: 25399088*



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

**KAUFPREIS: 140.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 44 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 1**

Objektnummer: 25399088 - 30823 Garbsen / Havelse – Garbsen

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

Objektnummer: 25399088 - 30823 Garbsen / Havelse – Garbsen

## Auf einen Blick

Objektnummer	25399088	Kaufpreis	140.000 EUR
Wohnfläche	ca. 44 m <sup>2</sup>	Wohnung	Erdgeschosswohnung
Zimmer	1	Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Badezimmer	1	Modernisierung / Sanierung	2014
Baujahr	1973	Bauweise	Massiv
		Nutzfläche	ca. 5 m <sup>2</sup>
		Ausstattung	Terrasse, Einbauküche

Objektnummer: 25399088 - 30823 Garbsen / Havelse – Garbsen

## Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung	Energieausweis	VERBRAUCH
Wesentlicher Energieträger	Erdgas schwer	Endenergieverbrauch	173.00 kWh/m <sup>2</sup> a
Energieausweis gültig bis	15.08.2028	Energie-Effizienzklasse	F
Befeuerung	Gas	Baujahr laut Energieausweis	1996

Objektnummer: 25399088 - 30823 Garbsen / Havelse – Garbsen

## Die Immobilie



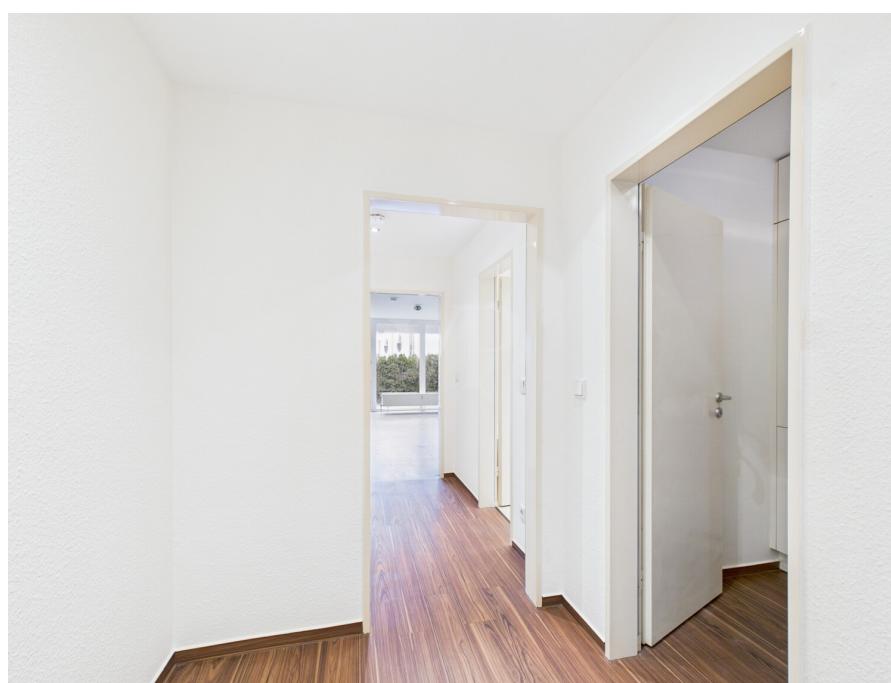
Objektnummer: 25399088 - 30823 Garbsen / Havelse – Garbsen

## Die Immobilie



Objektnummer: 25399088 - 30823 Garbsen / Havelse – Garbsen

## Die Immobilie



Objektnummer: 25399088 - 30823 Garbsen / Havelse – Garbsen

## Die Immobilie



Objektnummer: 25399088 - 30823 Garbsen / Havelse – Garbsen

## Die Immobilie



Objektnummer: 25399088 - 30823 Garbsen / Havelse – Garbsen

## Die Immobilie



Objektnummer: 25399088 - 30823 Garbsen / Havelse – 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: 25399088 - 30823 Garbsen / Havelse – Garbsen**

## Ein erster Eindruck

Zum Verkauf steht ein gut geschnittenes Appartement mit ca. 44 m<sup>2</sup> Wohnfläche, Keller und Stellplatz.

Die Wohnung wurde im Jahre 2014 komplett modernisiert und u.a. mit einer neuen Einbauküche, neuem Badezimmer und in allen Räumen hochwertigem Vinylboden ausgestattet. Alle Außenfenster und die Elektrik in der Wohnung wurden im Jahre 2014 ebenfalls erneuert. Die eingangsseitig im Hochparterre befindliche Wohnung verfügt zudem über eine ca. 10 m<sup>2</sup> große Terrasse mit Südwestausrichtung.

Das Ursprungsbaujahr des terrassenförmig angelegten, sehr gepflegten Gebäudes ist 1973.

Die Wohnung ist durch ihre sehr gute Verkehrsanbindung nach Hannover Zentrum, die Nähe zum Maschinenbau-Campus in Garbsen (ca. 2 km) und die Nähe zum Industriestandort Hannover-Stöcken ideal für Studenten oder Wochenend-Pendler geeignet.

**Objektnummer: 25399088 - 30823 Garbsen / Havelse – Garbsen**

## Ausstattung und Details

- Umfassende Modernisierung der Wohnung in 2014
- Badezimmer mit Wanne
- Einbauküche
- Bodentiefes Fenster-Element im Wohnzimmer
- Halbüberdachte Süd-West Terrasse

**Objektnummer: 25399088 - 30823 Garbsen / Havelse – Garbsen**

## Alles zum Standort

Das Appartement befindet sich im begehrten Garbsener Stadtteil Havelse mit hervorragender infrastruktureller Versorgung.

Die Entfernung zu den Standorten von Volkswagen Nutzfahrzeuge, Continental, Johnson Controls sowie diversen anderen Unternehmen beträgt ca. 4 Km, zum neuen Maschinenbau-Campus der Universität Hannover ca. 2 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 Garbsener 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: 25399088 - 30823 Garbsen / Havelse – Garbsen**

## Weitere Informationen

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 15.8.2028.

Endenergieverbrauch beträgt 173.00 kWh/(m<sup>2</sup>\*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Erdgas schwer.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1996.

Die Energieeffizienzklasse ist F.

**Objektnummer: 25399088 - 30823 Garbsen / Havelse – Garbsen**

## **Ansprechpartner**

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Thomas Bade & Claudia Bade

---

Lange Straße 38, 31515 Wunstorf

Tel.: +49 5031 - 96 03 495

E-Mail: [hannover.west@von-poll.com](mailto:hannover.west@von-poll.com)

*Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH*

---

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