

Garbsen / Havelse

# Schöne Zweizimmer-Wohnung in Garbsen / Havelse

Objektnummer: 26399091



KI-basiertes Bild

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

**KAUFPREIS: 199.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 64 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 2**

**Objektnummer: 26399091 - 30823 Garbsen / Havelse**

- Auf einen Blick**
- Die Immobilie**
- Auf einen Blick: Energiedaten**
- Grundrisse**
- Ein erster Eindruck**
- Ausstattung und Details**
- Alles zum Standort**
- Sonstige Angaben**
- Ansprechpartner**

Objektnummer: 26399091 - 30823 Garbsen / Havelse

## Auf einen Blick

Objektnummer	26399091	Kaufpreis	199.000 EUR
Wohnfläche	ca. 64 m <sup>2</sup>	Wohnungstyp	Etagenwohnung
Etage	1	Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Zimmer	2	Modernisierung / Sanierung	2014
Schlafzimmer	1	Zustand der Immobilie	modernisiert
Badezimmer	1	Bauweise	Massiv
Baujahr	1973	Nutzfläche	ca. 5 m <sup>2</sup>
Stellplatz	1 x Garage, 15000 EUR (Verkauf)	Ausstattung	Einbauküche, Balkon

Objektnummer: 26399091 - 30823 Garbsen / Havelse

## Auf einen Blick: Energiedaten

Wesentlicher Energieträger	Erdgas schwer	Energieausweis	Verbrauchsausweis
Energieausweis gültig bis	15.08.2028	Endenergieverbrauch	173.00 kWh/m²a
Befuerung	Gas	Energie-Effizienzklasse	F
		Baujahr laut Energieausweis	1996

Objektnummer: 26399091 - 30823 Garbsen / Havelse

## Die Immobilie



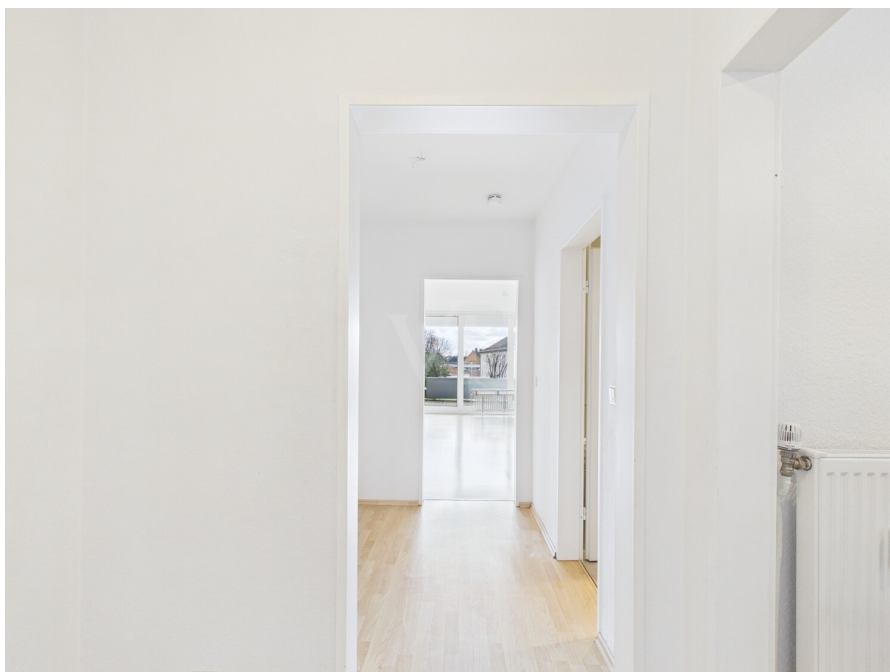
Objektnummer: 26399091 - 30823 Garbsen / Havelse

## Die Immobilie



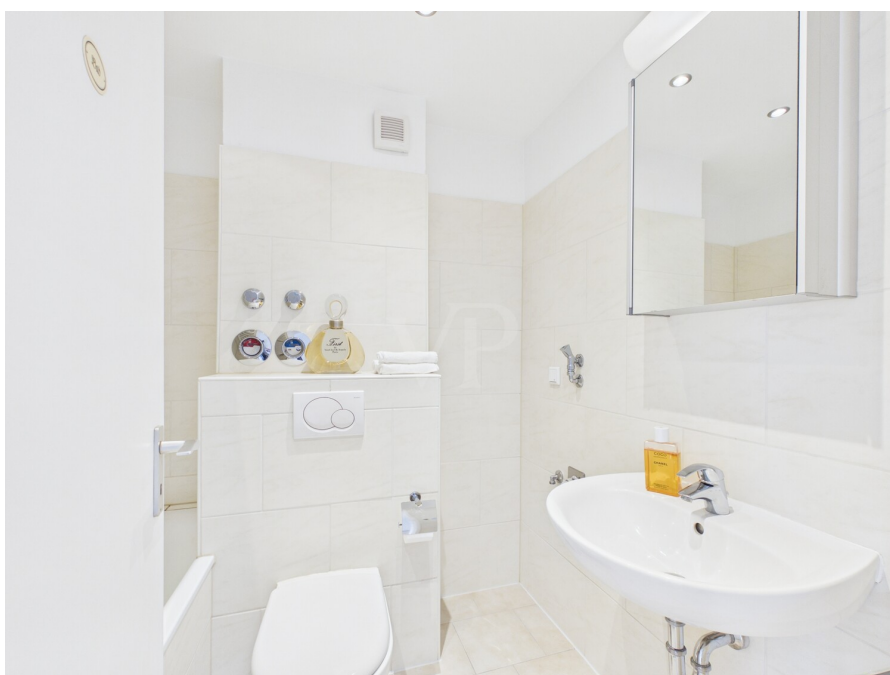
Objektnummer: 26399091 - 30823 Garbsen / Havelse

## Die Immobilie



Objektnummer: 26399091 - 30823 Garbsen / Havelse

## Die Immobilie



Objektnummer: 26399091 - 30823 Garbsen / Havelse

## Die Immobilie



Objektnummer: 26399091 - 30823 Garbsen / Havelse

## Die Immobilie



Objektnummer: 26399091 - 30823 Garbsen / Havelse

## 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: 26399091 - 30823 Garbsen / Havelse**

## **Ein erster Eindruck**

**Zum Verkauf steht eine gut geschnittene Zweizimmer-Wohnung mit ca. 64 m<sup>2</sup> Wohnfläche und Keller. Eine auf dem Hof hinter dem Haus befindliche Garage ist separat zum Preis von 15.000 Euro hinzu zu erwerben.**

**Die Wohnung wurde seit 2014 in mehreren Gewerken modernisiert und u.a. mit neuen Fenstern (2014), neuem Badezimmer (2016) und einer neuen Einbauküche (2021) ausgestattet. Die eingangsseitig im ersten Obergeschoss befindliche Wohnung verfügt zudem über eine ca. 16 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: 26399091 - 30823 Garbsen / Havelse**

## **Ausstattung und Details**

- **Neue Kunststofffenster (bodentief in den Wohn- / Schlafräumen) aus 2014**
- **Neues Badezimmer aus 2016**
- **Einbauküche aus 2021**
- **Kellerraum**
- **Fahrstuhl**

**Objektnummer: 26399091 - 30823 Garbsen / Havelse**

## **Alles zum Standort**

Die Wohnung befindet sich im begehrten Garbsener Stadtteil Havelse mit sehr guter 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: 26399091 - 30823 Garbsen / Havelse**

## **Sonstige Angaben**

**GELDWÄSCHE:** Als Immobilienmaklerunternehmen ist die von Poll Immobilien GmbH nach § 2 Abs. 1 Nr. 14 und § 11 Abs. 1, 2 Geldwäschegesetz (GwG) dazu verpflichtet, bei der Begründung einer Geschäftsbeziehung die Identität des Vertragspartners festzustellen und zu überprüfen, bzw. sobald ein ernsthaftes Interesse an der Durchführung des Immobilienkaufvertrages besteht. Hierzu ist es erforderlich, dass wir nach § 11 Abs. 4 GwG die relevanten Daten Ihres Personalausweises festhalten (wenn Sie als natürliche Person handeln) – beispielsweise mittels einer Kopie. Bei einer juristischen Person benötigen wir eine Kopie des Handelsregisterauszugs, aus welchem der wirtschaftlich Berechtigte hervorgeht. Das Geldwäschegesetz sieht vor, dass der Makler die Kopien bzw. Unterlagen fünf Jahre aufbewahren muss. Als unser Vertragspartner haben Sie auch eine Mitwirkungspflicht nach § 11 Abs. 6 GwG.

**HAFTUNG:** Wir weisen darauf hin, dass die von uns weitergegebenen Objektinformationen, Unterlagen, Pläne etc. vom Verkäufer bzw. Vermieter stammen. Eine Haftung für die Richtigkeit oder Vollständigkeit der Angaben übernehmen wir daher nicht. Es obliegt daher unseren Kunden, die darin enthaltenen Objektinformationen und Angaben auf ihre Richtigkeit hin zu überprüfen. Alle Immobilienangebote sind freibleibend und vorbehaltlich Irrtümer, Zwischenverkauf- und Vermietung oder sonstiger Zwischenverwertung.

### **UNSER SERVICE FÜR SIE ALS EIGENTÜMER:**

Planen Sie den Verkauf oder die Vermietung Ihrer Immobilie, so ist es für Sie wichtig, deren Marktwert zu kennen. Lassen Sie kostenfrei und unverbindlich den aktuellen Wert Ihrer Immobilie professionell durch einen unserer Immobilienspezialisten einschätzen. Unser bundesweites und internationales Netzwerk ermöglicht es uns, Verkäufer bzw. Vermieter und Interessenten bestmöglich zusammenzuführen.

**Objektnummer: 26399091 - 30823 Garbsen / Havelse**

## **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**

*Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH*

---

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