

Garbsen / Havelse

# Schöne Zweizimmer-Wohnung in Garbsen / Havelse

Property ID: 26399091



**PURCHASE PRICE: 199.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 64 m<sup>2</sup> • ROOMS: 2**

**Property ID: 26399091 - 30823 Garbsen / Havelse**

- At a glance**
- The property**
- Energy Data**
- Floor plans**
- A first impression**
- Details of amenities**
- All about the location**
- Other information**
- Contact partner**

Property ID: 26399091 - 30823 Garbsen / Havelse

## At a glance

Property ID	26399091	Purchase Price	199.000 EUR
Living Space	ca. 64 m <sup>2</sup>	Type	Apartment
Floor	1	Commission	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Rooms	2	Modernisation / Refurbishment	2014
Bedrooms	1	Condition of property	Modernised
Bathrooms	1	Construction method	Solid
Year of construction	1973	Usable Space	ca. 5 m <sup>2</sup>
Type of parking	1 x Garage, 15000 EUR (Sale)	Equipment	Built-in kitchen, Balcony

Property ID: 26399091 - 30823 Garbsen / Havelse

## Energy Data

Energy Source	Heavy natural gas	Energy Certificate	Energy consumption certificate
Energy certificate valid until	15.08.2028	Final energy consumption	173.00 kWh/m <sup>2</sup> a
Power Source	Gas	Energy efficiency class	F
		Year of construction according to energy certificate	1996

Property ID: 26399091 - 30823 Garbsen / Havelse

## The property



Property ID: 26399091 - 30823 Garbsen / Havelse

## The property



Property ID: 26399091 - 30823 Garbsen / Havelse

## The property



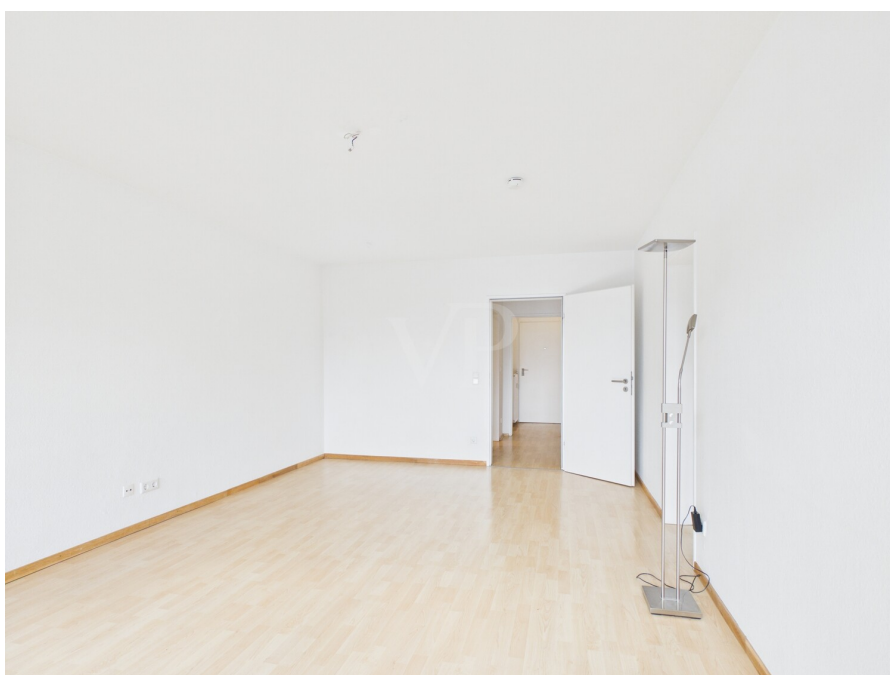
Property ID: 26399091 - 30823 Garbsen / Havelse

## The property



Property ID: 26399091 - 30823 Garbsen / Havelse

## The property



**Property ID: 26399091 - 30823 Garbsen / Havelse**

## The property



Property ID: 26399091 - 30823 Garbsen / Havelse

## Floor plans



This floor plan is not to scale. The documents were given to us by the client. For this reason, we cannot guarantee the accuracy of the information.

**Property ID: 26399091 - 30823 Garbsen / Havelse**

## **A first impression**

**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.**

**Property ID: 26399091 - 30823 Garbsen / Havelse**

## **Details of amenities**

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

**Property ID: 26399091 - 30823 Garbsen / Havelse**

## All about the location

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.

**Property ID: 26399091 - 30823 Garbsen / Havelse**

## **Other information**

**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.

**Property ID: 26399091 - 30823 Garbsen / Havelse**

## Contact partner

**For further information, please contact your contact person:**

**Thomas Bade & Claudia Bade**

---

**Lange Straße 38, 31515 Wunstorf**  
**Tel.: +49 5031 - 96 03 495**  
**E-Mail: hannover.west@von-poll.com**

*To the Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

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