

Garbsen

# Neuwertiges Wohnhaus mit gehobener Ausstattung in guter Lage Berenbostel

Property ID: 26399097



**PURCHASE PRICE: 749.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 160 m<sup>2</sup> • ROOMS: 5 • LAND AREA: 442 m<sup>2</sup>**

**Property ID: 26399097 - 30827 Garbsen**

- **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: 26399097 - 30827 Garbsen

## At a glance

Property ID	26399097	Purchase Price	749.000 EUR
Living Space	ca. 160 m <sup>2</sup>	House	Single-family house / Detached house
Roof Type	Gabled roof	Commission	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Rooms	5	Condition of property	Like new
Bathrooms	2	Construction method	Solid
Year of construction	2022	Usable Space	ca. 30 m <sup>2</sup>
		Equipment	Terrace, Guest WC

Property ID: 26399097 - 30827 Garbsen

## Energy Data

Type of heating	Underfloor heating	Energy Certificate	Energy consumption certificate
Energy Source	Air-to-water heat pump	Final energy consumption	28.60 kWh/m <sup>2</sup> a
Energy certificate valid until	15.06.2036	Energy efficiency class	A+
Power Source	Air-to-water heat pump	Year of construction according to energy certificate	2022

Property ID: 26399097 - 30827 Garbsen

## The property



Property ID: 26399097 - 30827 Garbsen

## The property



Property ID: 26399097 - 30827 Garbsen

## The property



Property ID: 26399097 - 30827 Garbsen

## The property



Property ID: 26399097 - 30827 Garbsen

## The property



Property ID: 26399097 - 30827 Garbsen

## The property



Property ID: 26399097 - 30827 Garbsen

## The property



Property ID: 26399097 - 30827 Garbsen

## The property



Property ID: 26399097 - 30827 Garbsen

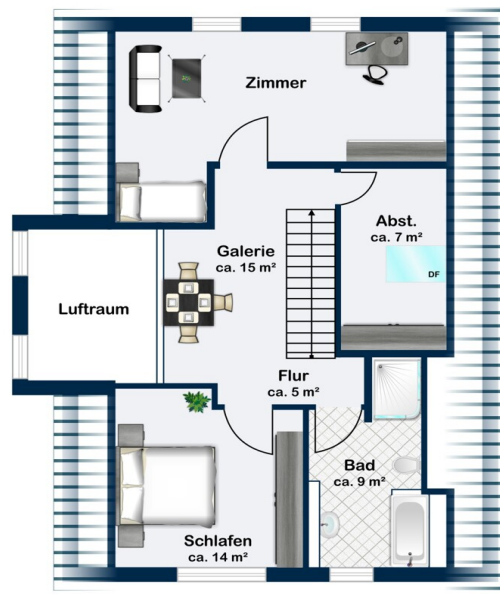
## The property



Property ID: 26399097 - 30827 Garbsen

## 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: 26399097 - 30827 Garbsen**

## **A first impression**

**Zum Verkauf steht ein 2022 auf einem 442 m<sup>2</sup> großen Grundstück in ruhiger Hinterbebauung fertiggestelltes Massivhaus in gehobener Bauweise und Ausstattung. Die Immobilie verfügt über 5 Zimmer auf einer Wohnfläche von ca. 160 m<sup>2</sup> und erreicht mit der Wärmepumpe und Fußbodenheizung in beiden Etagen den Energiestatus A+. Gediegene Ausstattungsmerkmale wie die hochwertige, offene Küche, Wintergarten und überdachter Freisitz, Galerie im Obergeschoss mit Luftraum über dem Essbereich sowie viele bodentiefe Fenster verleihen der Immobilie den gehobenen Anspruch. Eine großzügige Garage und das schön angelegte Grundstück runden das Bild ab. Hier kann man wirklich sagen: einziehen und wohlfühlen! Lassen Sie sich von den Bilder inspirieren und vereinbaren Sie gerne einen Besichtigungstermin!**

**Property ID: 26399097 - 30827 Garbsen**

## **Details of amenities**

- Wärmepumpe / Fußbodenheizung / Energiestatus A+
- Hochwertige Einbauküche
- Wintergarten und überdachte Terrasse
- Hauswirtschaftsraum mit Einbauten
- Galerie um Obergeschoss mit Luftraum über dem Essbereich
- Große Garage (28 m<sup>2</sup>)

**Property ID: 26399097 - 30827 Garbsen**

## All about the location

Die Immobilie befindet sich in ruhiger Lage des Garbsener Stadtteils Berenbostel mit sehr guter infrastruktureller Versorgung.

Die Entfernung zu den Standorten von Volkswagen Nutzfahrzeuge, Continental sowie diversen anderen Unternehmen beträgt ca. 3,5 km, zum neuen Maschinenbau-Campus der Universität Hannover ca. 2,5 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: 26399097 - 30827 Garbsen**

## **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: 26399097 - 30827 Garbsen**

## 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](mailto:hannover.west@von-poll.com)**

*To the Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

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