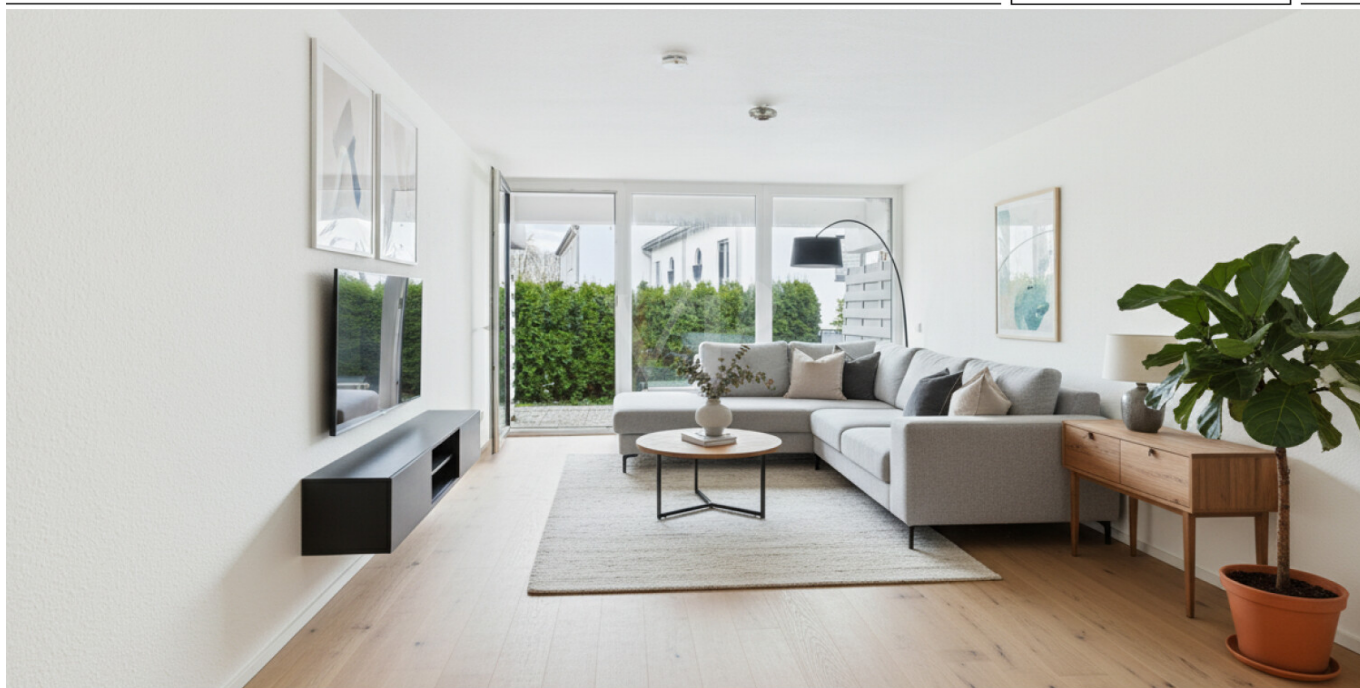


Garbsen / Havelse – Garbsen

# Gepflegtes Einzimmer-Appartement in Garbsen/Havelse

*CODE DU BIEN: 25399088*



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

**PRIX D'ACHAT: 140.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 44 m<sup>2</sup> • PIÈCES: 1**

CODE DU BIEN: 25399088 - 30823 Garbsen / Havelse – Garbsen

- En un coup d'œil
- La propriété
- Informations énergétiques
- Plans d'étage
- Une première impression
- Détails des commodités
- Tout sur l'emplacement
- Plus d'informations
- Contact

CODE DU BIEN: 25399088 - 30823 Garbsen / Havelse – Garbsen

## En un coup d'œil

CODE DU BIEN	25399088
Surface habitable	ca. 44 m²
Pièces	1
Salles de bains	1
Année de construction	1973

Prix d'achat	140.000 EUR
Type	Rez de chaussée
Commission pour le locataire	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisation / Rénovation	2014
État de la propriété	Bon état
Technique de construction	massif
Surface de plancher	ca. 5 m²
Aménagement	Terrasse, Bloc-cuisine

CODE DU BIEN: 25399088 - 30823 Garbsen / Havelse – Garbsen

## Informations énergétiques

Type de chauffage	Chauffage centralisé	Certification énergétique	Certificat de performance énergétique
Chauffage	Gaz naturel lourd		
Certification énergétique valable jusqu'au	15.08.2028	Consommation finale d'énergie	173.00 kWh/m²a
Source d'alimentation	Gaz	Classement énergétique	F
		Année de construction selon le certificat énergétique	1996

CODE DU BIEN: 25399088 - 30823 Garbsen / Havelse – Garbsen

## La propriété



CODE DU BIEN: 25399088 - 30823 Garbsen / Havelse – Garbsen

## La propriété





CODE DU BIEN: 25399088 - 30823 Garbsen / Havelse – Garbsen

## La propriété



CODE DU BIEN: 25399088 - 30823 Garbsen / Havelse – Garbsen

## La propriété





CODE DU BIEN: 25399088 - 30823 Garbsen / Havelse – Garbsen

## La propriété



CODE DU BIEN: 25399088 - 30823 Garbsen / Havelse – Garbsen

## La propriété



CODE DU BIEN: 25399088 - 30823 Garbsen / Havelse – Garbsen

## Plans d'étage



Ce plan n'est pas à l'échelle. Les documents nous ont été remis par le client. Pour cette raison, nous ne pouvons pas garantir l'exactitude des informations.

**CODE DU BIEN: 25399088 - 30823 Garbsen / Havelse – Garbsen**

## Une première impression

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 Ursprungsbaupjahr 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.



CODE DU BIEN: 25399088 - 30823 Garbsen / Havelse – Garbsen

## Détails des commodités

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

**CODE DU BIEN: 25399088 - 30823 Garbsen / Havelse – Garbsen**

## Tout sur l'emplacement

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.

CODE DU BIEN: 25399088 - 30823 Garbsen / Havelse – Garbsen

## Plus d'informations

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.

CODE DU BIEN: 25399088 - 30823 Garbsen / Havelse – Garbsen

## Contact

Pour de plus amples informations, veuillez contacter votre personne de contact :

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)

*Vers la clause de non-responsabilité de von Poll Immobilien GmbH*

---

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