

Garbsen / Havelse

# Schöne Zweizimmer-Wohnung in Garbsen / Havelse

CODE DU BIEN: 26399091



PRIX D'ACHAT: 199.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 64 m<sup>2</sup> • PIÈCES: 2

**CODE DU BIEN: 26399091 - 30823 Garbsen / Havelse**

- 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: 26399091 - 30823 Garbsen / Havelse

## En un coup d'œil

CODE DU BIEN	26399091	Prix d'achat	199.000 EUR
Surface habitable	ca. 64 m <sup>2</sup>	Type	Etage
Étage	1	Commission pour le locataire	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Pièces	2	Modernisation / Rénovation	2014
Chambres à coucher	1	État de la propriété	Modernisé
Salles de bains	1	Technique de construction	massif
Année de construction	1973	Surface de plancher	ca. 5 m <sup>2</sup>
Place de stationnement	1 x Garage, 15000 EUR (Vente)	Aménagement	Bloc-cuisine, Balcon

CODE DU BIEN: 26399091 - 30823 Garbsen / Havelse

## Informations énergétiques

Chauffage	<b>Gaz naturel lourd</b>	Certification énergétique	<b>Certificat de performance énergétique</b>
Certification énergétique valable jusqu'au	<b>15.08.2028</b>	Consommation finale d'énergie	<b>173.00 kWh/m<sup>2</sup>a</b>
Source d'alimentation	<b>Gaz</b>	Classement énergétique	<b>F</b>
		Année de construction selon le certificat énergétique	<b>1996</b>

CODE DU BIEN: 26399091 - 30823 Garbsen / Havelse

## La propriété



CODE DU BIEN: 26399091 - 30823 Garbsen / Havelse

## La propriété



CODE DU BIEN: 26399091 - 30823 Garbsen / Havelse

## La propriété



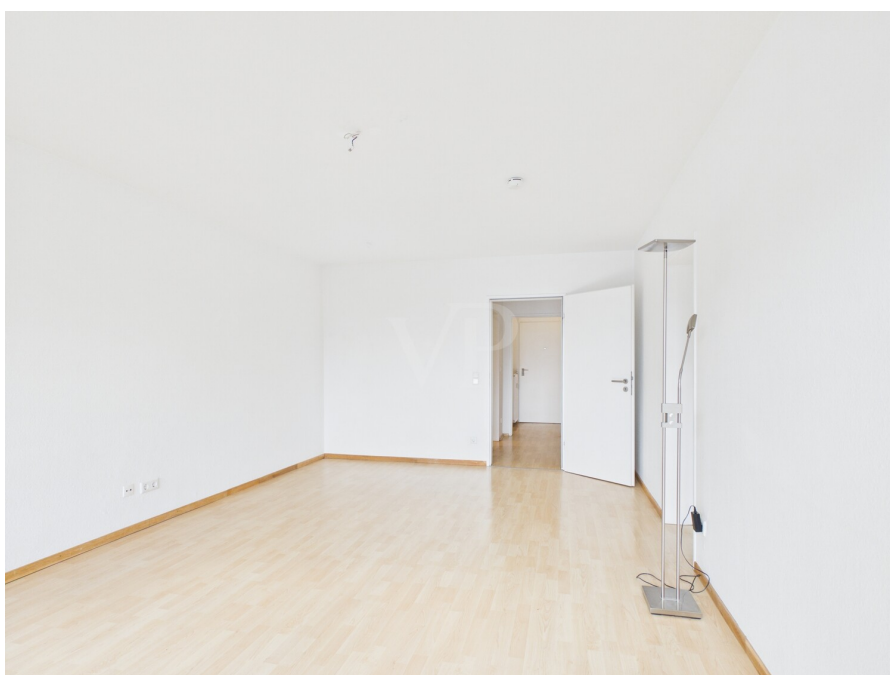
CODE DU BIEN: 26399091 - 30823 Garbsen / Havelse

## La propriété



CODE DU BIEN: 26399091 - 30823 Garbsen / Havelse

## La propriété



CODE DU BIEN: 26399091 - 30823 Garbsen / Havelse

## La propriété



CODE DU BIEN: 26399091 - 30823 Garbsen / Havelse

## 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: 26399091 - 30823 Garbsen / Havelse**

## **Une première 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.**

**CODE DU BIEN: 26399091 - 30823 Garbsen / Havelse**

## **Détails des commodités**

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

**CODE DU BIEN: 26399091 - 30823 Garbsen / Havelse**

## Tout sur l'emplacement

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.

**CODE DU BIEN: 26399091 - 30823 Garbsen / Havelse**

## **Plus d'informations**

**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.

**CODE DU BIEN: 26399091 - 30823 Garbsen / Havelse**

## 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**

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

---

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