

Garbsen / Havelse – Garbsen

# Gepflegtes Einzimmer-Appartement in Garbsen/Havelse

????????? ??????????: 25399088



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

????? ??????: 140.000 EUR • ??????????: ca. 44 m<sup>2</sup> • ??????????: 1

??????? ???????: 25399088 - 30823 Garbsen / Havelse – Garbsen

- ?? ??? ??????
- ?? ????????
- ???????????? ??????????
- ??????? ??????????
- ??? ?????? ??????????
- ???????????????? ??? ??????????
- ??? ??? ??? ?????????????
- ?????? ??????????????
- ?????????????? ??????????????

???????? ??????????: 25399088 - 30823 Garbsen / Havelse – Garbsen

?? ??? ??????

???????? ??????????	25399088	????? ???????	140.000 EUR
???????????	ca. 44 m²	???????????	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
?????????	1		
?????????	1		
????? ?????????????	1973	????? ??????????????	2014
		????????? ?????????????	???????
		???????????????????? ???????	ca. 5 m²
		???????	?????????, ????????????????? ?????????

???????? ??????????: 25399088 - 30823 Garbsen / Havelse – Garbsen

????????????? ???????????

?????????? ??????????	?????????? ??????????	????????????????? ??????????	VERBRAUCH
????? ???????????	????? ??????? ??????	?????? ????????????? ?????????????	173.00 kWh/m²a
????????????? ????????????????? ?????????? ???	15.08.2028	?????????? ?????????????? ??????????	F
????? ???????????	??????	????? ?????????????? ?????????? ?? ?? ????????????? ?????????????????	1996

??????? ???????: 25399088 - 30823 Garbsen / Havelse – Garbsen

?? ???????



??????? ???????: 25399088 - 30823 Garbsen / Havelse – Garbsen

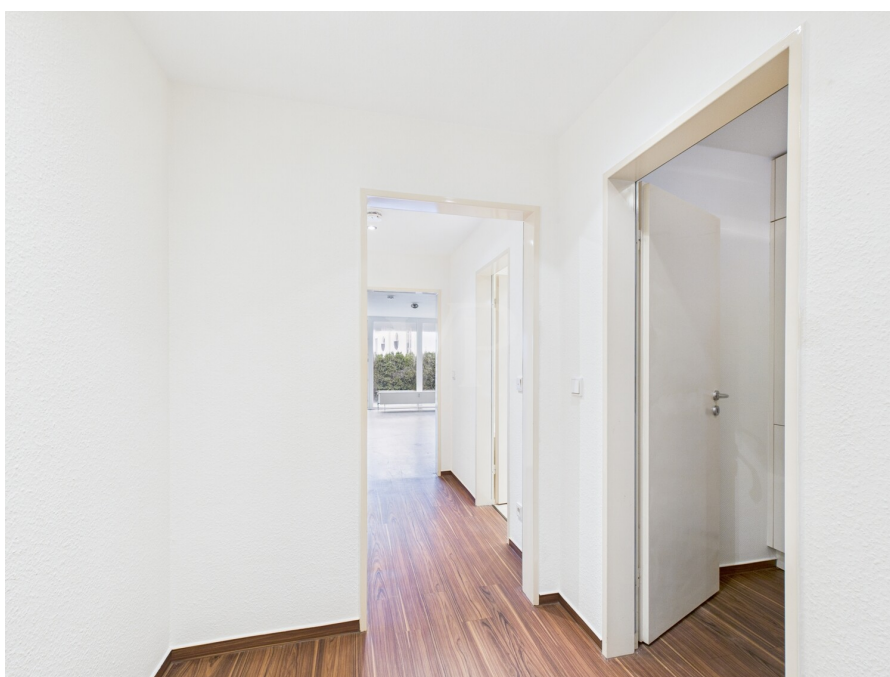
?? ????????





??????? ???????: 25399088 - 30823 Garbsen / Havelse – Garbsen

?? ????????



??????? ???????: 25399088 - 30823 Garbsen / Havelse – Garbsen

?? ????????





???????? ??: 25399088 - 30823 Garbsen / Havelse – Garbsen

?? ????????



??????? ???????: 25399088 - 30823 Garbsen / Havelse – Garbsen

?? ????????



??????? ?????????: 25399088 - 30823 Garbsen / Havelse – Garbsen

???????



???? ? ?????? ??? ????? ?? ???????. ?? ??????? ??? ??????? ??? ??? ??????. ??? ??  
???? ?????, ??? ????????? ?? ??????????? ??? ????????? ??? ???????????.

??????? ?????????: 25399088 - 30823 Garbsen / Havelse – Garbsen

??? ?????? ?????????

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.

??????? ?????????: 25399088 - 30823 Garbsen / Havelse – Garbsen

???????????????? ???? ?????????

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



??????? ???????: 25399088 - 30823 Garbsen / Havelse – Garbsen

??? ??? ??? ??????????

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.

??????? ?????????: 25399088 - 30823 Garbsen / Havelse – Garbsen

????? ?????????????

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.

???????? ??????????: 25399088 - 30823 Garbsen / Havelse – Garbsen

????????????? ????????????????

??? ?????????????? ??????????????, ?????????????? ?? ??? ?????????? ?????????????? ???:

Thomas Bade & Claudia Bade

---

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

???? ?????????? ????????? ??? von Poll Immobilien GmbH

---

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