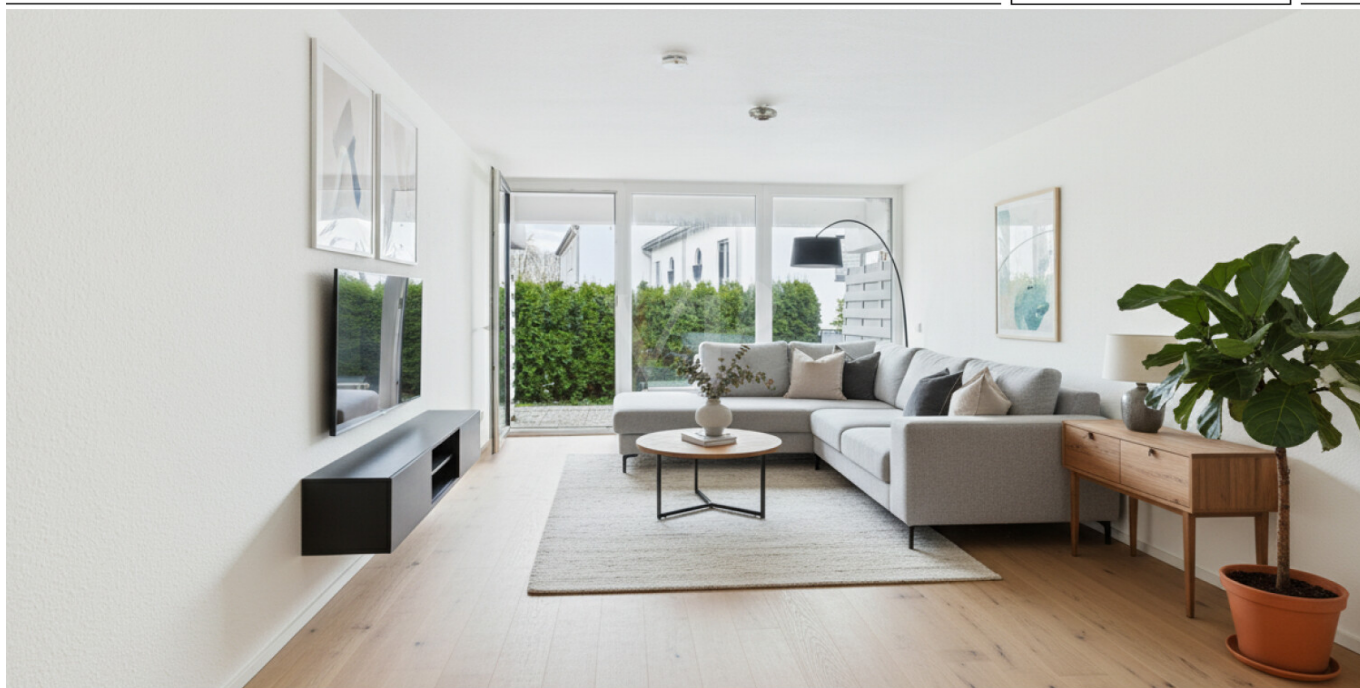


Garbsen / Havelse – Garbsen

# Gepflegtes Einzimmer-Appartement in Garbsen/Havelse

*Codice oggetto: 25399088*



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

**PREZZO D'ACQUISTO: 140.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 44 m<sup>2</sup> • VANI: 1**

Codice oggetto: 25399088 - 30823 Garbsen / Havelse – Garbsen

- A colpo d'occhio
- La proprietà
- Dati energetici
- Planimetrie
- Una prima impressione
- Dettagli dei servizi
- Tutto sulla posizione
- Ulteriori informazioni
- Partner di contatto

Codice oggetto: 25399088 - 30823 Garbsen / Havelse – Garbsen

## A colpo d'occhio

Codice oggetto	25399088
Superficie netta	ca. 44 m <sup>2</sup>
Vani	1
Bagni	1
Anno di costruzione	1973

Prezzo d'acquisto	140.000 EUR
Appartamento	Piano terra
Compenso di mediazione	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernizzazione / Riqualficazione	2014
Stato dell'immobile	Curato
Tipologia costruttiva	massiccio
Superficie lorda	ca. 5 m <sup>2</sup>
Caratteristiche	Terrazza, Cucina componibile

Codice oggetto: 25399088 - 30823 Garbsen / Havelse – Garbsen

## Dati energetici

Tipologia di riscaldamento	centralizzato
Riscaldamento	Gas naturale pesante
Certificazione energetica valido fino a	15.08.2028
Fonte di alimentazione	Gas

Certificazione energetica	Attestato di prestazione energetica
Consumo finale di energia	173.00 kWh/m²a
Classe di efficienza energetica	F
Anno di costruzione secondo il certificato energetico	1996

Codice oggetto: 25399088 - 30823 Garbsen / Havelse – Garbsen

## La proprietà



Codice oggetto: 25399088 - 30823 Garbsen / Havelse – Garbsen

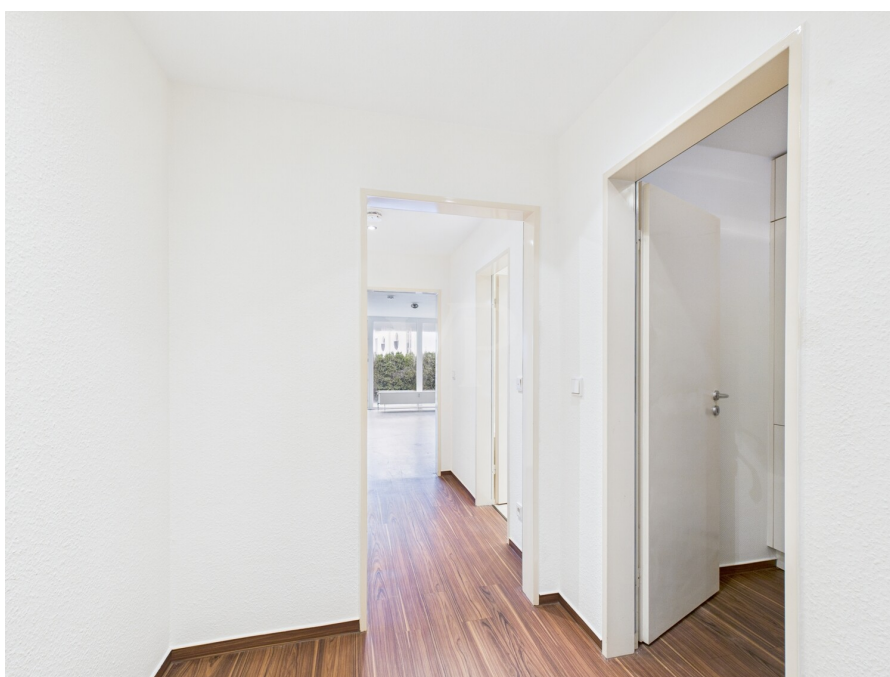
## La proprietà





Codice oggetto: 25399088 - 30823 Garbsen / Havelse – Garbsen

## La proprietà



Codice oggetto: 25399088 - 30823 Garbsen / Havelse – Garbsen

## La proprietà





Codice oggetto: 25399088 - 30823 Garbsen / Havelse – Garbsen

## La proprietà



Codice oggetto: 25399088 - 30823 Garbsen / Havelse – Garbsen

## La proprietà



Codice oggetto: 25399088 - 30823 Garbsen / Havelse – Garbsen

## Planimetrie



Questa pianta non è in scala. I documenti ci sono stati dati dal cliente. Per questo motivo, non possiamo garantire la precisione delle informazioni.

**Codice oggetto: 25399088 - 30823 Garbsen / Havelse – Garbsen**

## Una prima impressione

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 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.



Codice oggetto: 25399088 - 30823 Garbsen / Havelse – Garbsen

## Dettagli dei servizi

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

**Codice oggetto: 25399088 - 30823 Garbsen / Havelse – Garbsen**

## Tutto sulla posizione

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.

Codice oggetto: 25399088 - 30823 Garbsen / Havelse – Garbsen

## Ulteriori informazioni

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.

Codice oggetto: 25399088 - 30823 Garbsen / Havelse – Garbsen

## Partner di contatto

Per ulteriori informazioni, si prega di contattare la persona di riferimento:

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)

*Alla clausola di esclusione di responsabilità di von Poll Immobilien GmbH*

---

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