

Garbsen / Osterwald Unterende - Garbsen

# Doppelhaushälfte mit Winkel-Bungalow Charakter

*Codice oggetto: 26399094*



**PREZZO D'ACQUISTO: 370.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 130 m<sup>2</sup> • VANI: 4 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 420 m<sup>2</sup>**

**Codice oggetto: 26399094 - 30826 Garbsen / Osterwald Unterende - 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: 26399094 - 30826 Garbsen / Osterwald Unterende - Garbsen**

## A colpo d'occhio

Codice oggetto	<b>26399094</b>
Superficie netta	<b>ca. 130 m<sup>2</sup></b>
Tipologia tetto	<b>a padiglione</b>
Vani	<b>4</b>
Camere da letto	<b>3</b>
Bagni	<b>2</b>
Anno di costruzione	<b>1972</b>

Prezzo d'acquisto	<b>370.000 EUR</b>
Casa	<b>Porzioni di bifamiliari</b>
Compenso di mediazione	<b>Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises</b>
Stato dell'immobile	<b>Curato</b>
Tipologia costruttiva	<b>massiccio</b>
Superficie lorda	<b>ca. 127 m<sup>2</sup></b>
Caratteristiche	<b>Terrazza, Bagni di servizio, Cucina componibile</b>

Codice oggetto: 26399094 - 30826 Garbsen / Osterwald Unterende - Garbsen

## Dati energetici

Riscaldamento	<b>Olio</b>	Certificazione energetica	<b>Attestato Prestazione Energetica</b>
Certificazione energetica valido fino a	<b>20.04.2036</b>	Consumo energetico	<b>335.70 kWh/m<sup>2</sup>a</b>
Fonte di alimentazione	<b>Combustibile liquido</b>	Classe di efficienza energetica	<b>H</b>
		Anno di costruzione secondo il certificato energetico	<b>1999</b>

Codice oggetto: 26399094 - 30826 Garbsen / Osterwald Unterende - Garbsen

## La proprietà



Codice oggetto: 26399094 - 30826 Garbsen / Osterwald Unterende - Garbsen

## La proprietà



Codice oggetto: 26399094 - 30826 Garbsen / Osterwald Unterende - Garbsen

## La proprietà



Codice oggetto: 26399094 - 30826 Garbsen / Osterwald Unterende - Garbsen

## La proprietà



Codice oggetto: 26399094 - 30826 Garbsen / Osterwald Unterende - Garbsen

## La proprietà



Codice oggetto: 26399094 - 30826 Garbsen / Osterwald Unterende - Garbsen

## La proprietà



Codice oggetto: 26399094 - 30826 Garbsen / Osterwald Unterende - Garbsen

## La proprietà



Codice oggetto: 26399094 - 30826 Garbsen / Osterwald Unterende - Garbsen

## La proprietà



Codice oggetto: 26399094 - 30826 Garbsen / Osterwald Unterende - Garbsen

## La proprietà



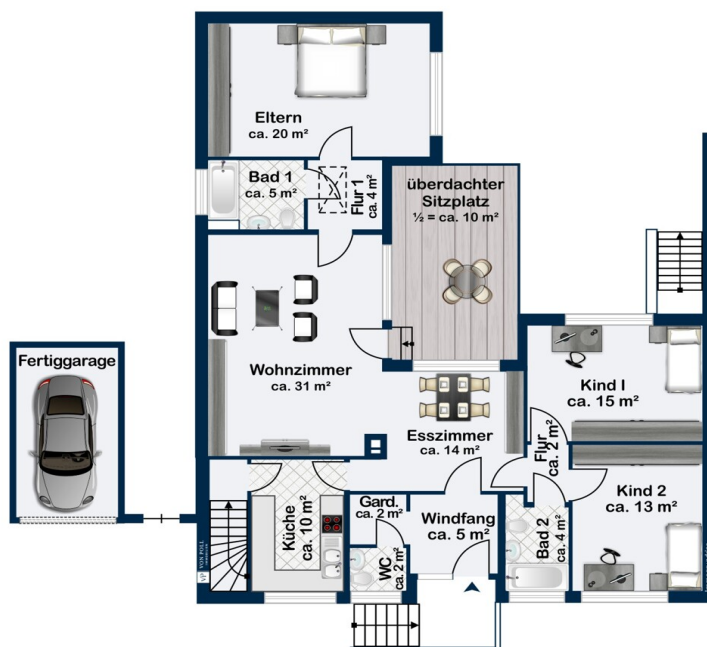
Codice oggetto: 26399094 - 30826 Garbsen / Osterwald Unterende - Garbsen

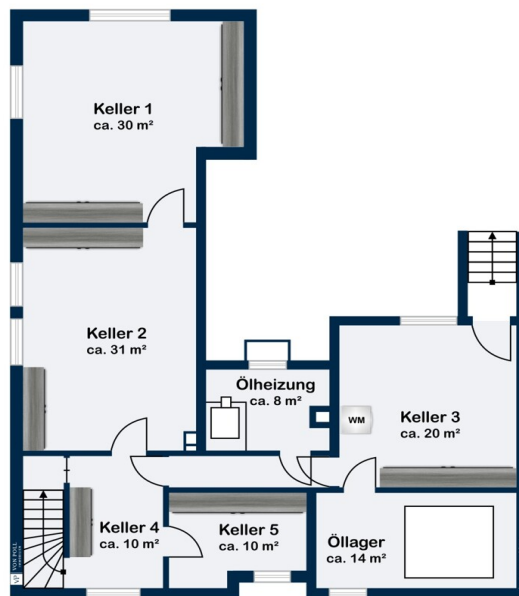
## La proprietà



Codice oggetto: 26399094 - 30826 Garbsen / Osterwald Unterende - 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: 26399094 - 30826 Garbsen / Osterwald Unterende - Garbsen**

## **Una prima impressione**

**Zum Verkauf steht eine 1972 in massiver Bauweise auf einem ca. 420 m<sup>2</sup> großen Grundstück erbaute Doppelhaushälfte in der außergewöhnlichen Form eines Winkelbungalows. Die Immobilie verfügt über 4 Zimmer mit ca. 130 m<sup>2</sup> Wohnfläche sowie einen teilweise wohnlich ausgebauten Vollkeller mit 127 m<sup>2</sup> Nutzfläche bei einer Deckenhöhe von ca. 2,20 m. Der Dachboden bietet große, zusätzliche Abstellmöglichkeiten.**

**Das Dach wurde 2004 neu eingedeckt, die Ölzentralheizung im Jahre 1999 erneuert.**

**Die gepflegte Immobilie besticht durch eine sehr gute Raumaufteilung (u.a. vollständige Trennung von Elternbereich und Kinderzimmern, jeweils mit eigenem Badezimmer), einen mit ca. 45 m<sup>2</sup> großzügigen Wohn-/Essbereich und den vollwertig nutzbaren Keller. Der schön angelegte Garten und eine Garage runden dieses interessante Angebot ab, lassen Sie sich von den Bildern inspirieren und vereinbaren Sie gerne einen Besichtigungstermin.**

**Codice oggetto: 26399094 - 30826 Garbsen / Osterwald Unterende - Garbsen**

## **Dettagli dei servizi**

- Viessmann Ölzentralheizung aus 1999
- Dacheindeckung neu 2004
- Vollkeller mit 2,20 m Deckenhöhe
- Garage

**Codice oggetto: 26399094 - 30826 Garbsen / Osterwald Unterende - Garbsen**

## **Tutto sulla posizione**

**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 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. 25 Minuten mit dem Auto erreichbar, ebenso wie die Innenstadt von Hannover.**

**Die Doppelhaushälfte befindet sich in schöner Sackgassenlage des Stadtteils Osterwald mit guter infrastruktureller Versorgung in den jeweils ca. 6 Km entfernten Stadtteilen Garbsen-Mitte und Berenbostel.**

**Die Entfernung zu den Standorten von Volkswagen Nutzfahrzeuge, Continental, Johnson Controls sowie diversen anderen Unternehmen beträgt ca. 8 Km.**

**Codice oggetto: 26399094 - 30826 Garbsen / Osterwald Unterende - Garbsen**

## **Ulteriori informazioni**

**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.

**Codice oggetto: 26399094 - 30826 Garbsen / Osterwald Unterende - 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**

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

---

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