

# Exposé

## Mehrfamilienhaus in Garbsen

### Wunderschönes Dreifamilienhaus in bester Lage von Garbsen-Havelse



Objekt-Nr. OM-385379

#### Mehrfamilienhaus

Verkauf: **990.000 €**

Ansprechpartner:  
Kirsch

30823 Garbsen  
Niedersachsen  
Deutschland

Baujahr	1984	Zustand	Neuwertig
Grundstücksfläche	500,00 m <sup>2</sup>	Schlafzimmer	8
Etagen	2	Badezimmer	6
Zimmer	11,00	Garagen	1
Wohnfläche	350,00 m <sup>2</sup>	Stellplätze	1
Energieträger	Gas	Heizung	Zentralheizung
Übernahme	Nach Vereinbarung		

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Exklusive Kapitalanlage oder Mehrgenerationenhaus – Dreifamilienhaus in ruhiger Lage von Garbsen-Havelse mit NEUER HEIZUNG

ES Besteht GGF. DIE OPTION DAS HAUS IN 3 EIGENTUMSWOHNUNGEN AUFZUTEILEN.

### Objektbeschreibung

Dieses außergewöhnlich schöne Dreifamilienhaus befindet sich in einer ruhigen Wohnlage von Garbsen-Havelse und überzeugt durch großzügige Grundrisse, lichtdurchflutete Räume sowie zahlreiche Highlights. Dank laufender Pflege und umfassender Modernisierungen (2023) präsentiert sich die Immobilie in hervorragendem Zustand.

Die Kombination aus sofort bezugsfreiem Erdgeschoss, modernem Obergeschoss und langjährig vermietetem Dachgeschoss macht dieses Haus gleichermaßen interessant für Eigennutzer, Kapitalanleger oder Mehrgenerationenwohnen.

### Ausstattung

- Erdgeschoss (barrierefrei, sofort beziehbar)
- 3 Schlafzimmer mit Außenrollos
- Riesiges Wohn-/Esszimmer mit Kamin
- Einbauküche
- Gäste-WC mit Fenster und Dusche
- Wellnessbad mit Whirlpool-Eckwanne, Dusche, Bidet, Doppelwaschbecken
- Großer Balkon mit Treppe in den uneinsehbaren Garten
- Obergeschoss (Eigennutzerbereich)
- 3 Schlafzimmer mit Außenrollos, neue Veluxfenster inkl. elektrischer Rollläden
- Offener Wohn-/Essbereich mit Kaminofen
- Gäste-WC mit Fenster und Dusche
- Großes Badezimmer mit Eckbadewanne, Dusche, Bidet, Doppelwaschbecken
- Sonnenterrasse (Südausrichtung) mit elektrischer Markise und LED-Lichtleiste
- Split-Klimaanlage (2022) im Elternschlafzimmer, kühlt alle Schlafräume
- Dachgeschoss (seit vielen Jahren zuverlässig vermietet)
- 3 Zimmer mit Kaminofen
- Einbauküche
- Badezimmer mit Badewanne
- Allgemein
  - Garage inklusive
  - Treppenhaus in Marmor, Außentreppen & Eingangsbereich in Granit
  - Fahrstuhl im Haus (derzeit stillgelegt, reaktivierbar)
  - 2023: komplette Außenanlagen neu gepflastert, Abdichtung erneuert, Drainage eingebaut

## NEUE VAILLANT HEIZUNG!!!

- Gepflegte und sehr freundliche Nachbarschaft

## Ausstattung

Der Keller ist sehr groß und offen geschnitten. Es gibt auch im Keller einen wunderschönen Kamin der z.B bei Feiern ein Blickfang ist und für eine gemütliche Atmosphäre sorgt.

### Fußboden:

Fliesen

### Weitere Ausstattung:

Balkon, Terrasse, Garten, Keller, Aufzug, Vollbad, Duschbad, Einbauküche, Gäste-WC, Kamin, Barrierefrei

## Lage

Lage

Havelse ist ein sehr gefragter Ortsteil von Garbsen, der durch seine ruhige Wohnlage, eine hervorragende Infrastruktur sowie eine schnelle Anbindung nach Hannover besticht. Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, Kindergärten und Freizeitangebote sind in wenigen Minuten erreichbar.

Sonstiges

- EG ist sofort bezugsfrei – ideal für Selbstnutzer oder direkte Vermietung
  - OG wird derzeit von den Eigentümern bewohnt
  - DG seit Jahren solide vermietet – stabile Einnahmen
  - Gepflegter Gesamtzustand, aufwendige Modernisierungen bereits erledigt
- 

Ihre Vorteile auf einen Blick

- ✓ Sofort bezugsfreies EG
  - ✓ Modernes OG mit Klimaanlage & Top-Ausstattung
  - ✓ Langfristig vermietetes DG als Einnahmequelle
  - ✓ Umfassende Sanierungen 2023 abgeschlossen
  - ✓ Garage inklusive
  - ✓ Hochwertige Materialien (Marmor, Granit)
  - ✓ Ruhige Lage in bester Nachbarschaft
- 

\* Fazit: Dieses Dreifamilienhaus vereint Wohnkomfort, Rendite und Werthaltigkeit in einer der beliebtesten Lagen von Garbsen-Havelse. Ob als Kapitalanlage, Mehrgenerationenhaus oder zur Eigennutzung – hier investieren Sie in eine Immobilie mit Zukunft.

### Infrastruktur:

Apotheke, Lebensmittel-Discount, Allgemeinmediziner, Kindergarten, Grundschule, Hauptschule, Realschule, Gymnasium, Gesamtschule, Öffentliche Verkehrsmittel

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	114,00 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Energieeffizienzklasse	D

## Exposé - Galerie



Nord-West

# Exposé - Galerie



Süd-West



Osten

# Exposé - Galerie



Eingangsbereich



Eingang nach Windfang

# Exposé - Galerie



Marmortreppe 1.OG



Wohn/Essbereich EG.

# Exposé - Galerie



Wohn/Essbereich EG.



Kamin 10 KW EG.

# Exposé - Galerie



Wohn/Essbereich EG.



Wohn/Essbereich EG.

# Exposé - Galerie



Masterbad Granitboden EG.



Masterbad EG.

# Exposé - Galerie



Masterbad EG.

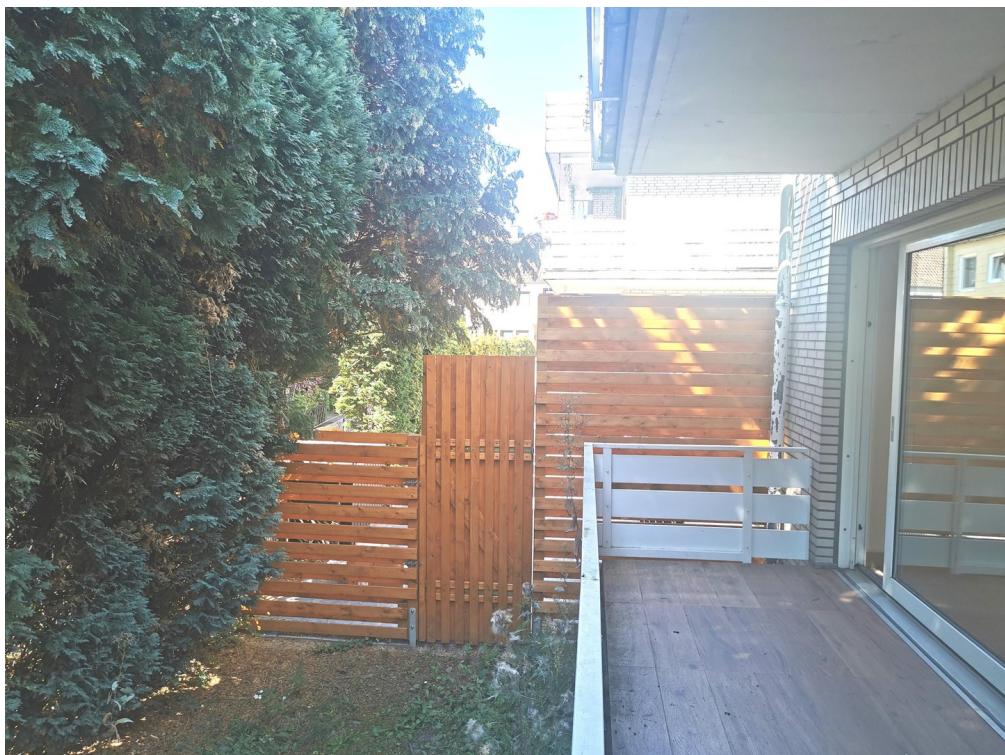


Garten

# Exposé - Galerie



Balkon EG.



Balkon/Gartenbereich EG.

# Exposé - Galerie



Gartenbereich EG.



Eingangsbereich EG.



Küche EG.

# Exposé - Galerie



Küche EG.



Gästebad EG.

# Exposé - Galerie



Gästebad EG.



Gästebad EG.

# Exposé - Galerie



Flur hintere Räume EG.



Kind 1 EG.

# Exposé - Galerie



Kínd 2 EG.



Schlafzimmer EG.

# Exposé - Galerie



Küche OG.



Küche OG.

# Exposé - Galerie



Küche OG.



Küche OG.

# Exposé - Galerie



Gästebad OG.



Gästebad OG.

# Exposé - Galerie



Gästebad OG



Schlafzimmer OG.

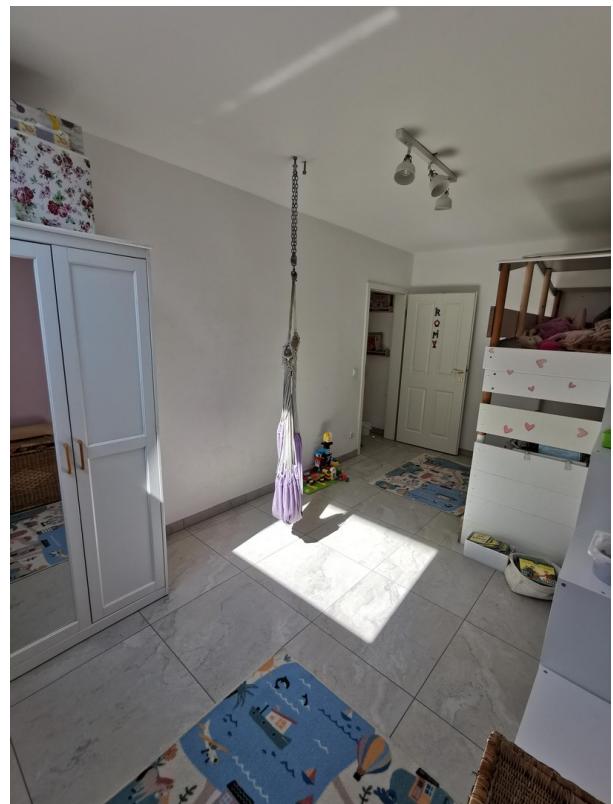
# Exposé - Galerie



Wohn/Essbereich OG.



Kind 1



Kind 1

# Exposé - Galerie



Kind 1



Kind 2

# Exposé - Galerie



Kind 2



Kind 2

# Exposé - Galerie



Masterbad OG.



Masterbad OG.

# Exposé - Galerie



Masterbad OG.



Masterbad OG.