

Exposé

Einfamilienhaus in Garbsen

► **Freistehendes Wohnhaus direkt am Naturschutzgebiet**



Objekt-Nr. OM-402526

Einfamilienhaus

Verkauf: **495.000 €**

Ansprechpartner:
Brüsewitz

30826 Garbsen
Niedersachsen
Deutschland

Baujahr	1939	Übernahme	Nach Vereinbarung
Grundstücksfläche	5.000,00 m ²	Zustand	modernisiert
Etagen	2	Badezimmer	2
Zimmer	7,00	Garagen	2
Wohnfläche	213,00 m ²	Stellplätze	2
Energieträger	Gas	Heizung	Zentralheizung

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Zum Verkauf steht ein außergewöhnliches Wohnhaus mit großem Grundstück für Menschen, die Raum, Natur und Möglichkeiten lieben:

Ein freistehendes Wohnhaus mit 213 m² Wohnfläche auf einem beeindruckenden 5.000 m² großen Grundstück inklusive einer angegliederten Weide – direkt am Naturschutzgebiet, ruhig gelegen und kaum einsehbar.

Das Haus bietet sieben Zimmer, zwei Badezimmer und eine Küche – viel Platz für Familie, Wohnen, Arbeiten oder kreative Projekte. Ein Anbau am Haus bietet zusätzliche Nutzungsmöglichkeiten – ideal als Werkstatt, Stall oder Atelier. Zudem steht eine Garage zur Verfügung.

Hier können Sie Ihren Wohntraum verwirklichen – egal ob Mehrgenerationenhaus, Wohn- und Arbeitskombination oder ganz individuelles Lebenskonzept.

Die Wohnfläche ist bis zu 600m² erweiterbar, da sowohl vor als auch hinter dem Haus noch Bauland vorhanden ist.

Alternativ besteht die Möglichkeit das Grundstück zu teilen, um ein weiteres Haus zu bauen.

Es handelt sich um einen Privatverkauf ohne Makler.

Wichtige Hinweise:

Melden Sie sich gerne bei Interesse telefonisch für Besichtigungstermine, auch wenn sie nur Interesse an einem Bauplatz haben, wofür eine Grundstücksteilung notwendig wäre.

Ein Platz für Menschen, die das Besondere suchen – ein Rohdiamant in einzigartiger Lage, der mit etwas Liebe und Ideen zu einem echten Schmuckstück werden kann.

Ausstattung

Die Fenster sind im Jahr 2022 ausgetauscht worden. Zusätzlich wurde die Fassade teilweise gedämmt und neu verputzt, wodurch das Gebäude auch optisch aufgewertet wurde.

2022 wurde das Badezimmer sowie eine Einbauküche vollständig erneuert. Darüber hinaus wurden in mehreren Räumen neue Bodenbeläge verlegt.

Das Haus ist ursprünglich im Jahr 1939 gebaut, das Dach 1965 erneuert. Seit 1999 ist es in unserem Besitz, bei Einzug wurde es teilsaniert.

Fußboden:

Parkett, Laminat, Fliesen

Weitere Ausstattung:

Terrasse, Garten, Keller, Vollbad, Duschbad, Einbauküche, Gäste-WC, Kamin

Lage

Die Immobilie befindet sich im idyllischen Ortsteil Schloß Ricklingen, einem charmanten Stadtteil der Stadt Garbsen in der Region Hannover. Geprägt von dörflichem Charakter, viel Grün und einer familienfreundlichen Umgebung, bietet Schloß Ricklingen die perfekte Kombination aus naturnahem Wohnen und guter Anbindung an das städtische Leben.

Umgeben von Wiesen, Feldern und der Leineau genießen Bewohner hier eine hohe Lebensqualität sowie zahlreiche Möglichkeiten zur Naherholung – ideal für Spaziergänge, Radtouren oder Ausflüge ins Grüne. Trotz der ruhigen Lage ist die Verkehrsanbindung hervorragend: Die Bundesstraße B6 sowie die Autobahn A2 sind in wenigen Minuten erreichbar und ermöglichen eine schnelle Verbindung nach Hannover, Wunstorf oder Neustadt am Rübenberge.

Im Ort selbst sowie in den angrenzenden Stadtteilen befinden sich Kindergärten, Schulen, Einkaufsmöglichkeiten, Ärzte und Restaurants – alle Dinge des täglichen Bedarfs sind somit bequem erreichbar. Auch das Stadtzentrum von Garbsen mit weiteren Infrastruktur- und Freizeitangeboten ist nur wenige Fahrminuten entfernt.

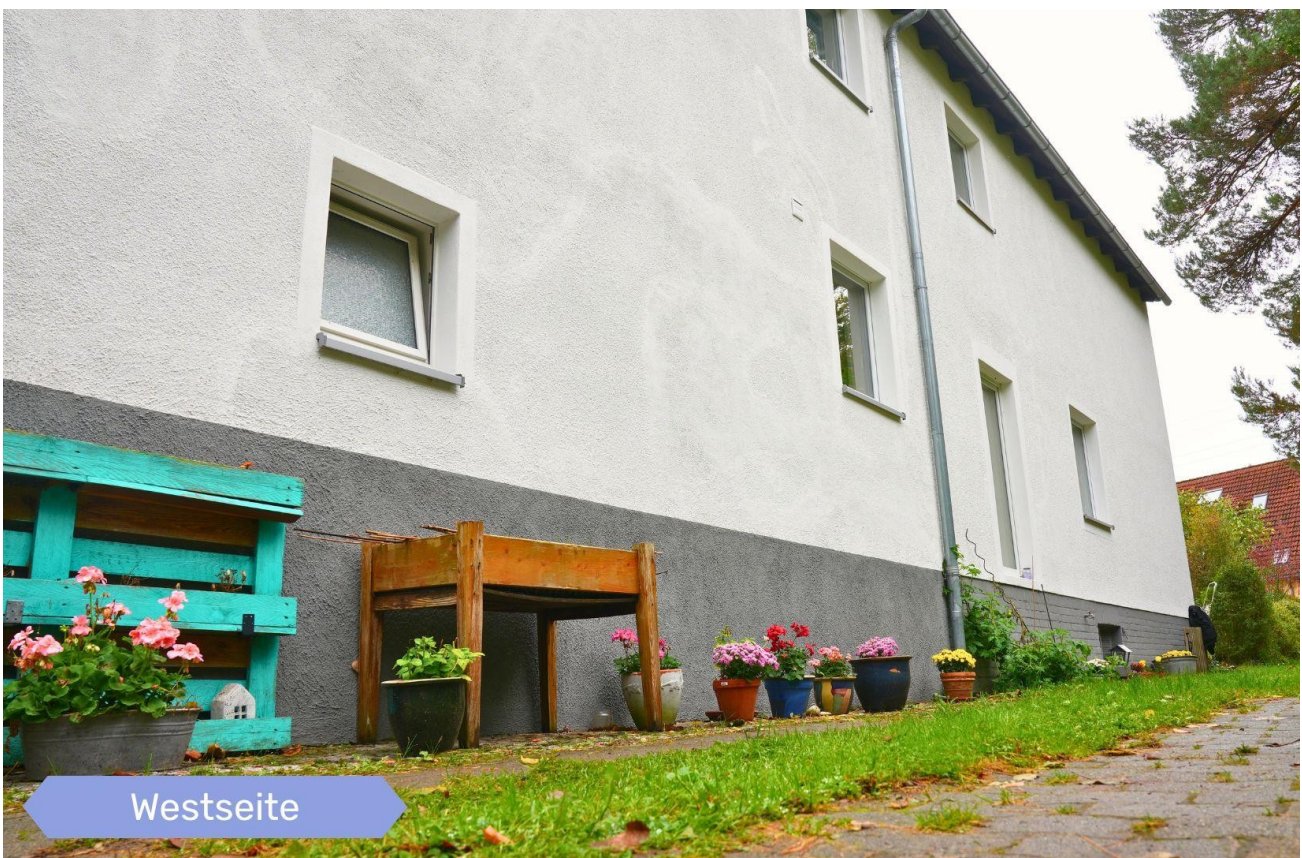
Infrastruktur:

Kindergarten, Grundschule

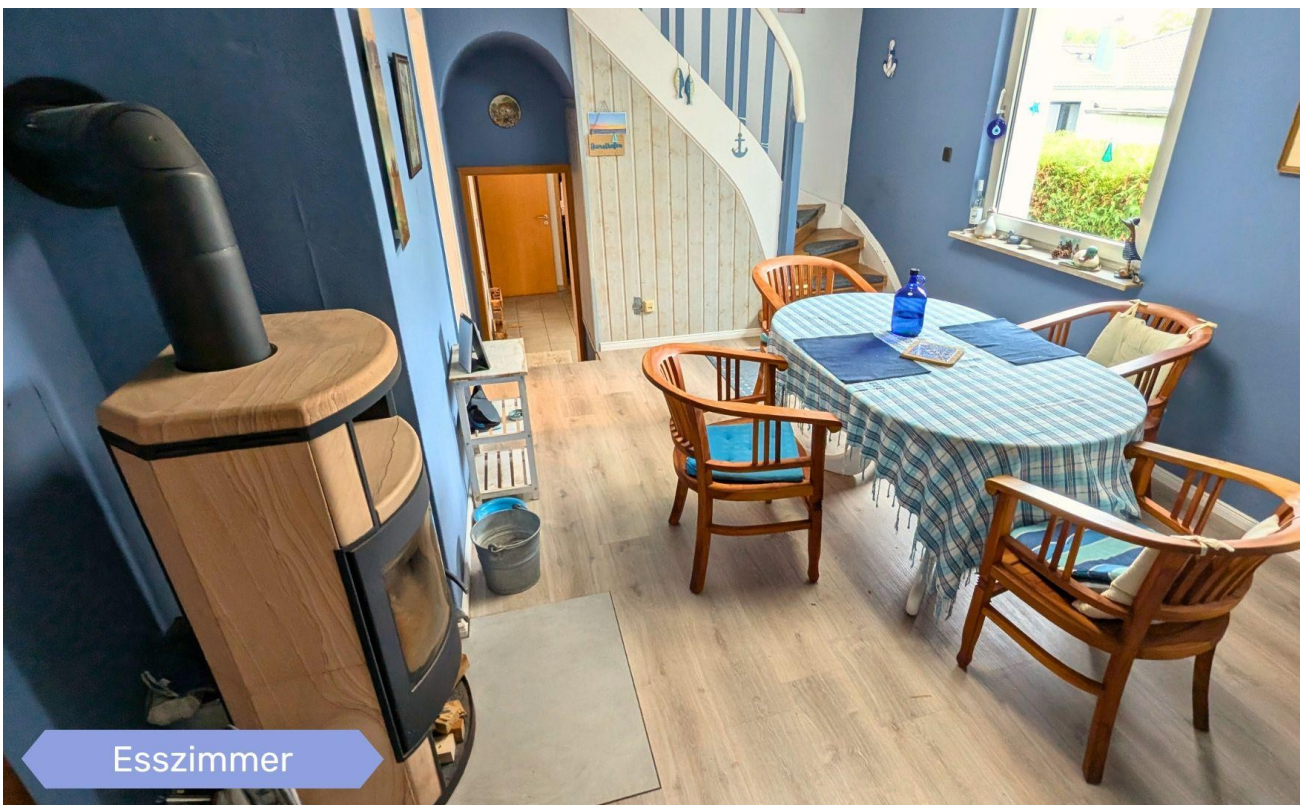
Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	257,82 kWh/(m ² a)
Energieeffizienzklasse	H

Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie

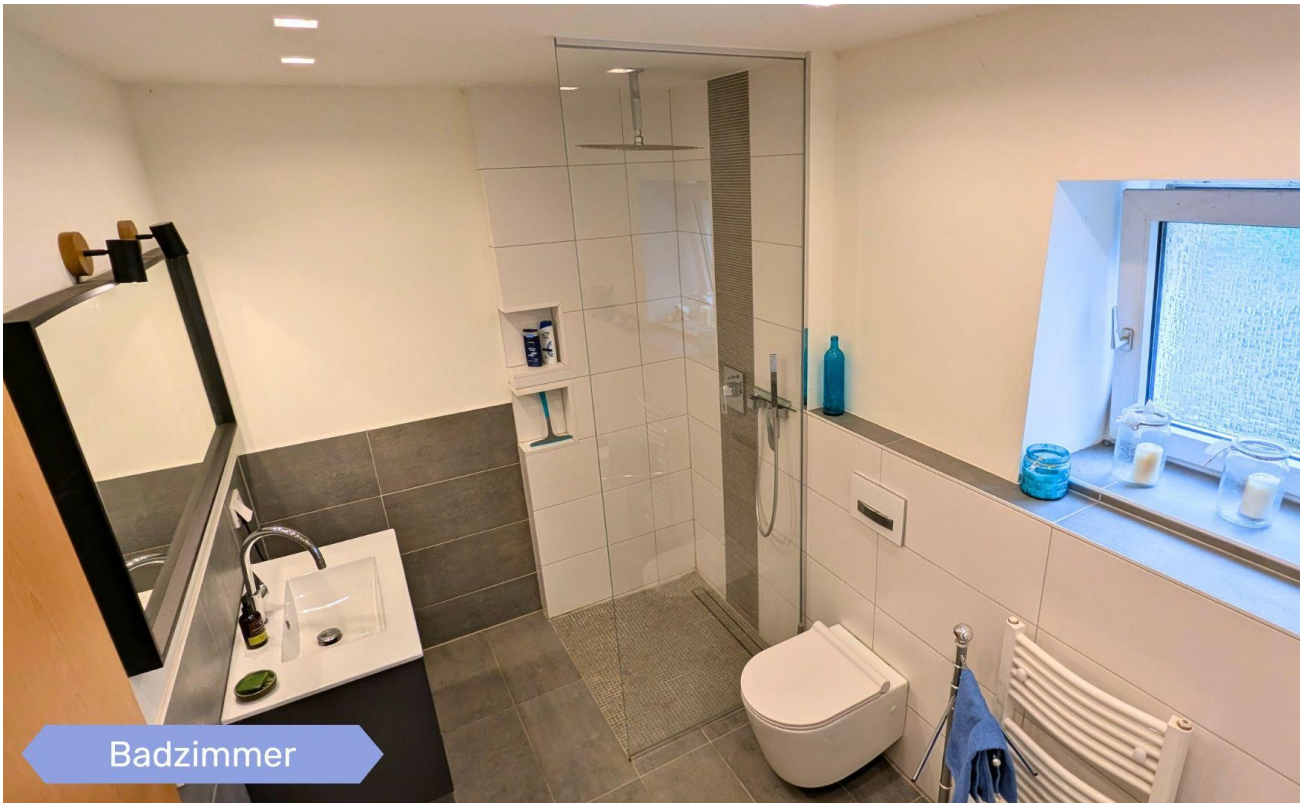


Küche

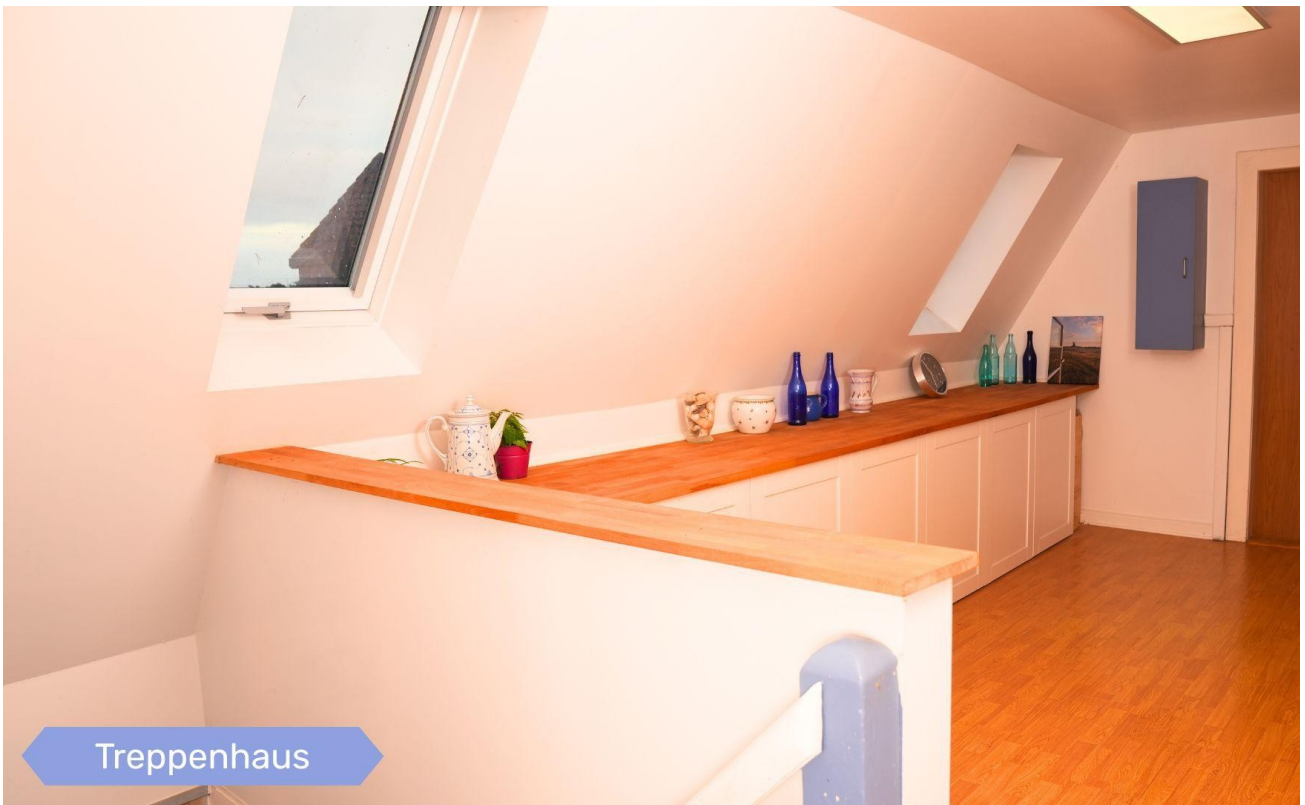


Badzimmer

Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



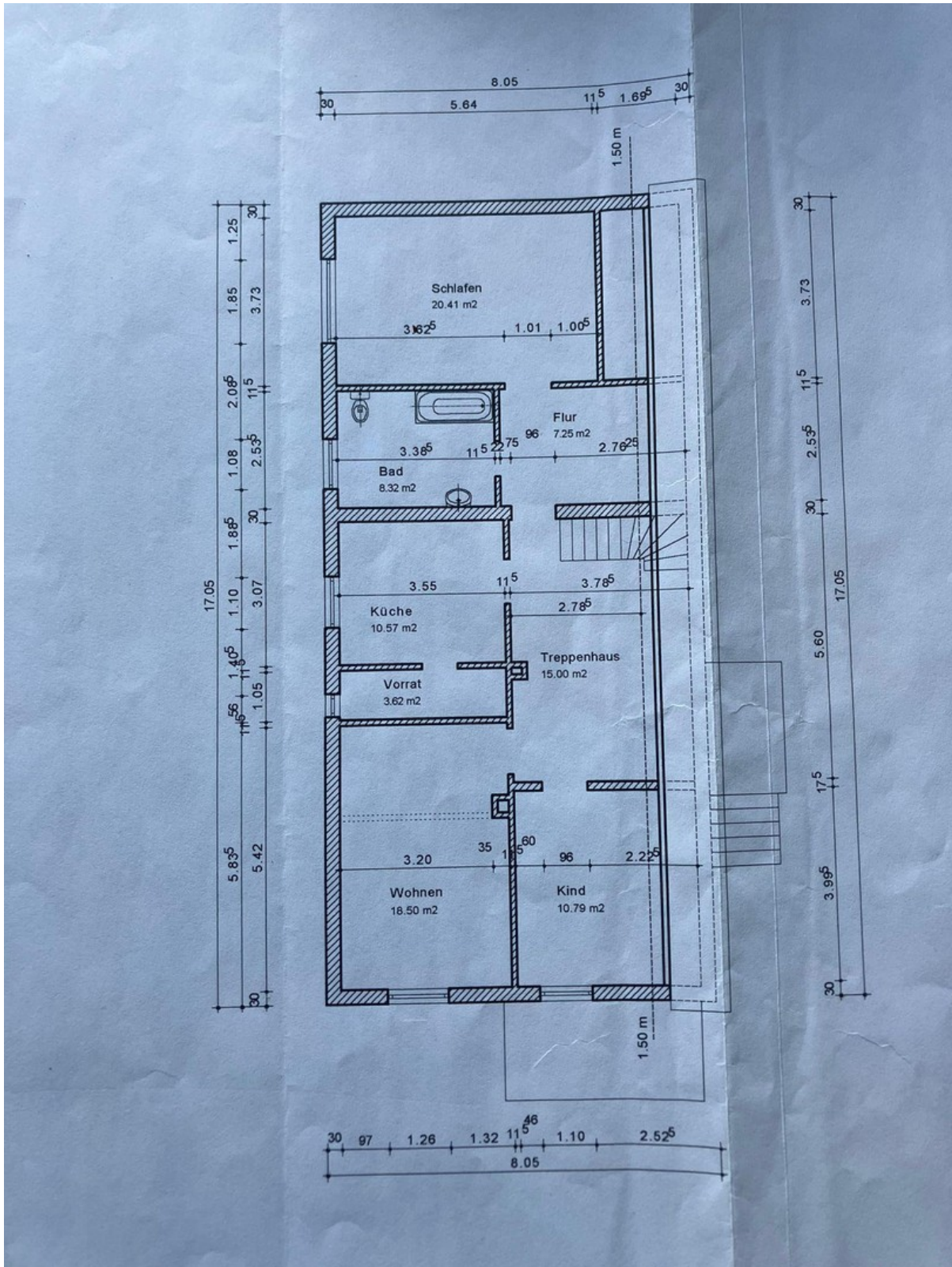
Exposé - Galerie



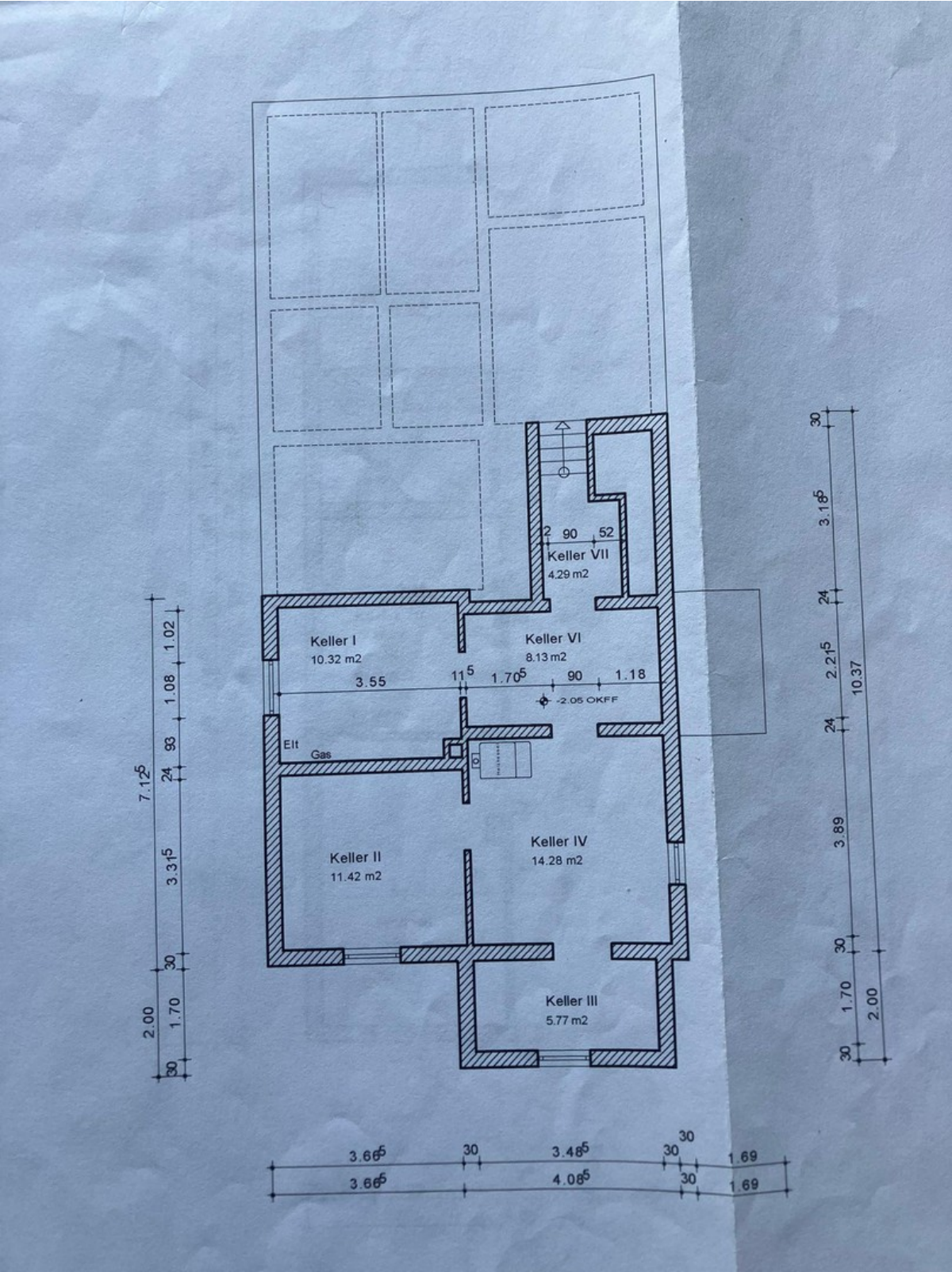
Exposé - Galerie



Exposé - Grundrisse



Exposé - Grundrisse



Exposé - Grundrisse

