

Exposé

Einfamilienhaus in Garbsen

**Familienfreundliches Ein-/Zweifamilienhaus in
Altgarbsen mit Blick bis zum Deister - provisionsfrei!**



Objekt-Nr. OM-407585

Einfamilienhaus

Verkauf: **799.000 €**

30823 Garbsen
Niedersachsen
Deutschland

Baujahr	1979	Zustand	saniert
Grundstücksfläche	969,00 m ²	Schlafzimmer	4
Etagen	2	Badezimmer	2
Zimmer	5,00	Garagen	1
Wohnfläche	202,00 m ²	Stellplätze	2
Energieträger	Gas	Heizung	Zentralheizung
Übernahme	Nach Vereinbarung		

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Dieses charmante Einfamilienhaus mit Garage liegt am Ende einer Sackgasse mit einem unbezahlbaren freien Blick auf die angrenzenden Weiden.

Das massive erbaute Haus bietet auf 202 m² Wohnfläche und einem großzügigen 969 m² großen Grundstück alles, was das Herz begehrte. Mit fünf Schlafzimmern, 2 Badezimmern, ein Gästezimmer, ein Grundofen, einem großzügigen, offenen Wohn-, Ess- und Arbeitsbereich und einem großen Garten ist das Haus ideal für Familien. Genießen Sie entspannte Stunden auf der Terrasse mit freiem Blick in die Natur oder vor dem gemütlichen Kamin.

Im Erdgeschoss befindet sich ein offener lichtdurchfluteter Wohn-, Ess- und Arbeitsbereich mit direktem Zugang zur Terrasse. Besonders der Wohnbereich profitiert von einem sehr großzügigen Fenster und einem Grundofen, der nicht nur einen herrlichen Blick in den Garten und Natur ermöglicht, sondern auch für entspannte und gemütliche Abende sorgt. Die Küche mit angrenzendem Vorratsraum bzw. Abstellraum bietet ausreichend Platz für gemeinsame Kochabende. Das Badezimmer ist mit einer Badewanne und einer separaten Dusche ausgestattet. Ein Schlafzimmer sowie praktisches Gäste-WC runden das Erdgeschoss ab.

Das Obergeschoss wurde einen umfassenden Kernsanierung unterzogen. Im Obergeschoss erwarten Sie drei geräumige Schlafzimmer, die durch große Fensterflächen viel Tageslicht hereinlassen. In zwei Schlafzimmern und in der Galerie wird durch hohe Decken zusätzlich eine helle, freundliche Atmosphäre geschaffen. Das moderne Badezimmer ist mit einer Dusche ausgestattet. Ein Balkon mit Süd- und 1 Loggia mit Westausrichtung sind ideal um Sonne oder Schatten nach Belieben zu genießen.

Praktische Details wie ein Keller und Sauna runden das Angebot ab. Eine Garage bietet Platz für Fahrzeuge und schützt diese vor Witterungseinflüssen.

Insgesamt bietet das Ein-/Zweifamilienhaus durch seinen Grundriss eine Vielzahl von Nutzungsmöglichkeiten, z.B. als Mehrgenerationenhaus, für die große Familie oder zum kombinierten Wohnen + Arbeiten.

Ausstattung

Ausstattung und Highlights der Immobilie:

Gebäude/Allgemein:

- Massive Bauweise
- Kernsanierter OG
- Neues Dach und Dachfenster mit Wärmedurchgangskoeffizient (Uw-Wert) von 0,14 im Jahre 2021
- Neue PV-Anlage mit 27,12 kwp im Jahre 2021
- Neue Haustür/Fenster mit Dreifachverglasung + elektrischen Rollläden im Jahre 2020
- Neues Garagendach aus EPDM Folie im Jahre 2021
- Großes Grundstück 969 m²
- Doppelgarage

Erdgeschoss:

- Neuer Grundofen im Jahr 2022
- Neuer Heizkreisverteiler im Jahr 2024
- Offener Wohnbereich bestehend aus Wohnzimmer, Esszimmer und Büro
- Küche mit Vorratsraum

- Gäste-WC
- Badezimmer mit Dusche und Badewanne
- Schlafzimmer
- Treppenhaus
- Große Terrasse Südausrichtung mit schönen und freien Blick in die Natur

Obergeschoss

- OG kann als separate Wohnung verwendet werden
- 1 Galerie (hohe Decke für mehr Licht)
- 3 Schlafzimmer (2 SZ - hohe Decke für mehr Licht)
- 1 Badezimmer
- 1 Balkone und 1 Loggia

OG (kernsaniert und 2025 fertiggestellt)

- Neue Fußbodenheizung
- Zuleitung von Heizung ins OG neu
- Neuer Estrich
- Elektrische Leitungen teilweise neu
- Wasserleitungen neu
- Teilweise neu verputzt
- Alle Wände und Decken neu verspachtelt
- Luftdicht neu
- Gipskartonplatten an Decken neu
- West-Balkon neu abgedichtet und neuer Dämmung und Estrich,
- Fussbodenbelag mit Designboden auf Korkunderlay,
- Badezimmer mit Markenkeramik, Markenarmaturen und hochwertigen Fliesen
- Lichtschalter von Kopp (neu)

Keller:

- Heizungsraum
- Anschlussraum
- 3 Nutzräume
- Sauna

Garten:

- Großzügiger Garten
- Brunnen

Fußboden:

Laminat, Teppichboden, Fliesen, Sonstiges (s. Text)

Weitere Ausstattung:

Balkon, Terrasse, Garten, Keller, Sauna, Einbauküche, Gäste-WC, Kamin

Sonstiges

„Wir bitten höflich darum, von Anfragen durch Immobilienmakler abzusehen.“

Wir haben Ihr Interesse geweckt und Sie möchten die Immobilie besichtigen?

Dann nehmen Sie bitte Kontakt per eMail mit uns auf.

Bitte geben Sie Ihren Namen, Anschrift und Telefonnummer an, wir werden uns dann kurzfristig zwecks Klärung von Fragen und Vereinbarung eines Besichtigungstermins bei Ihnen melden.

Lage

- Feldrandlage mit wunderschönen Ausblick
- Angrenzend an Naturschutzgebiet
- Nahe an Autobahn A2 - 1,5 km
- 2,3 km oder 30 Gehminuten zur U-Bahnstation Garbsen
- Einkaufsmöglichkeiten (Planetencenter) - ca. 2,1 km
- 4,9 km zu S-Bahn-Station Seelze
- Blauer See in ca. 2,0 km

Das Haus liegt in zentraler Lage von Garbsen mit guter Anbindung

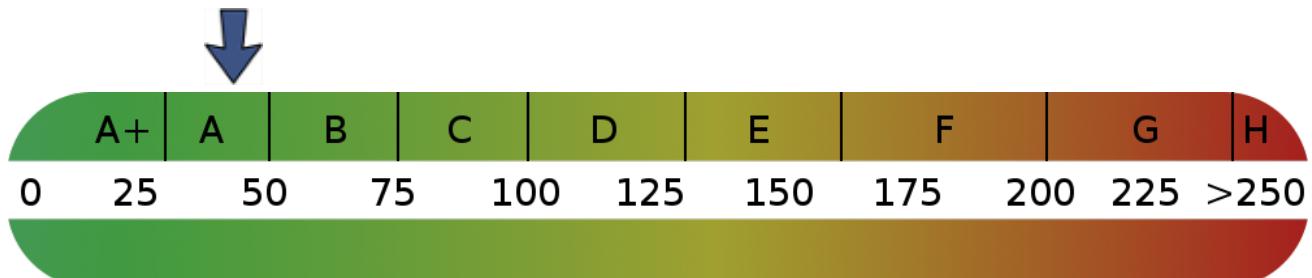
Garbsen ist eine Stadt in der Region Hannover mit einer guten Infrastruktur. Die Lage bietet eine gute Anbindung an öffentliche Verkehrsmittel sowie an das überregionale Straßennetz. Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf sowie Schulen und Freizeiteinrichtungen sind in der Nähe vorhanden und gut erreichbar.

Infrastruktur:

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

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	44,81 kWh/(m ² a)
Energieeffizienzklasse	A



Exposé - Galerie



Haus

Exposé - Galerie



Ausblick



Treppenhaus



Galerie OG

Exposé - Galerie



Schlafzimmer OG



Schlafzimmer OG

Exposé - Galerie



Kinderzimmer OG



Badezimmer OG

Exposé - Galerie



Badezimmer OG



Badezimmer OG



Wohnzimmer mit Grundofen

Exposé - Galerie



Wohnzimmer EG



Esszimmer EG



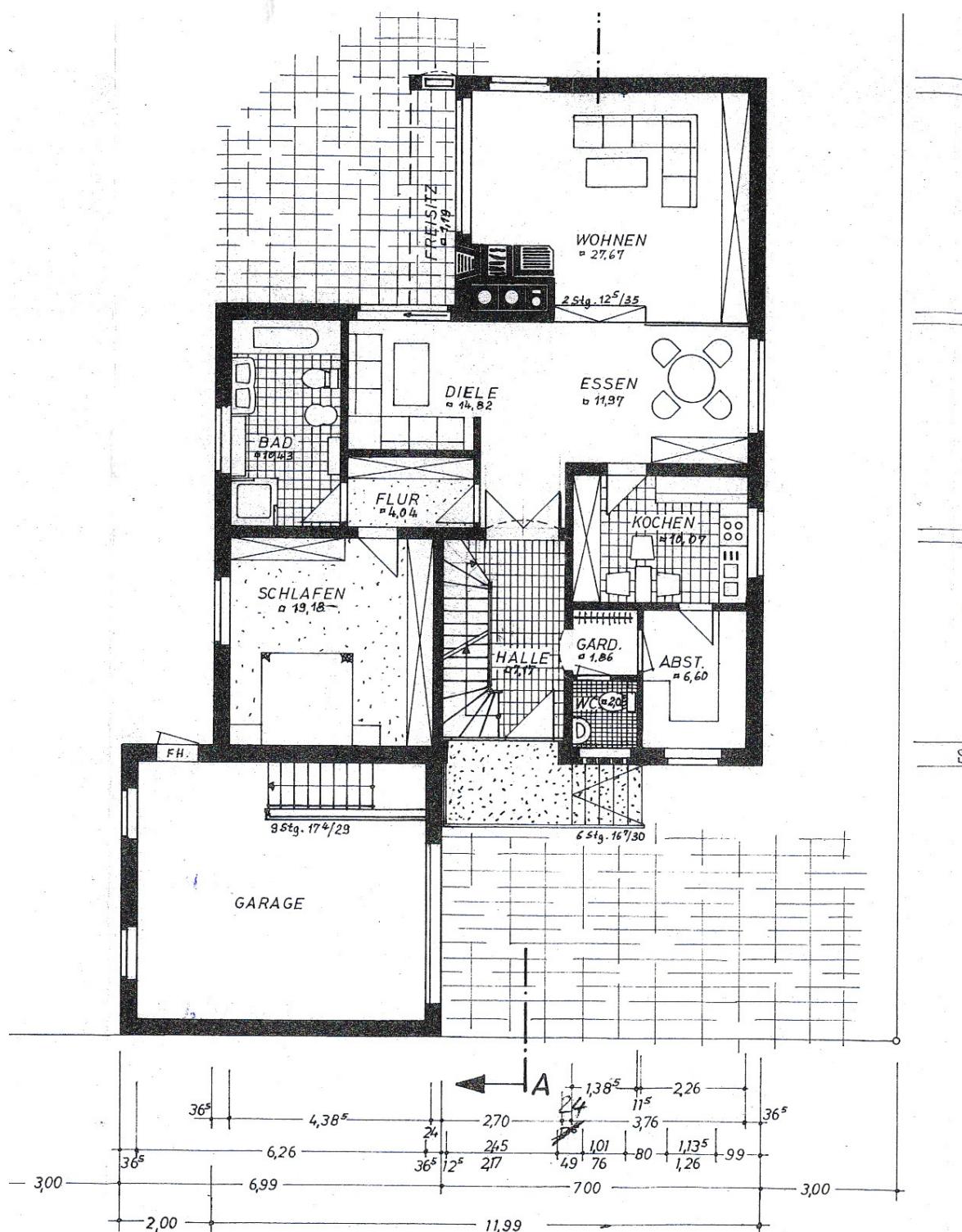
Badezimmer EG

Exposé - Galerie

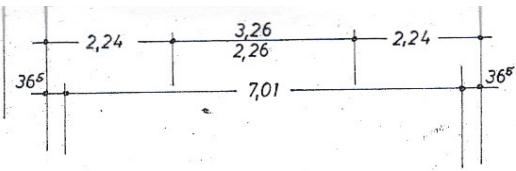


Küche EG

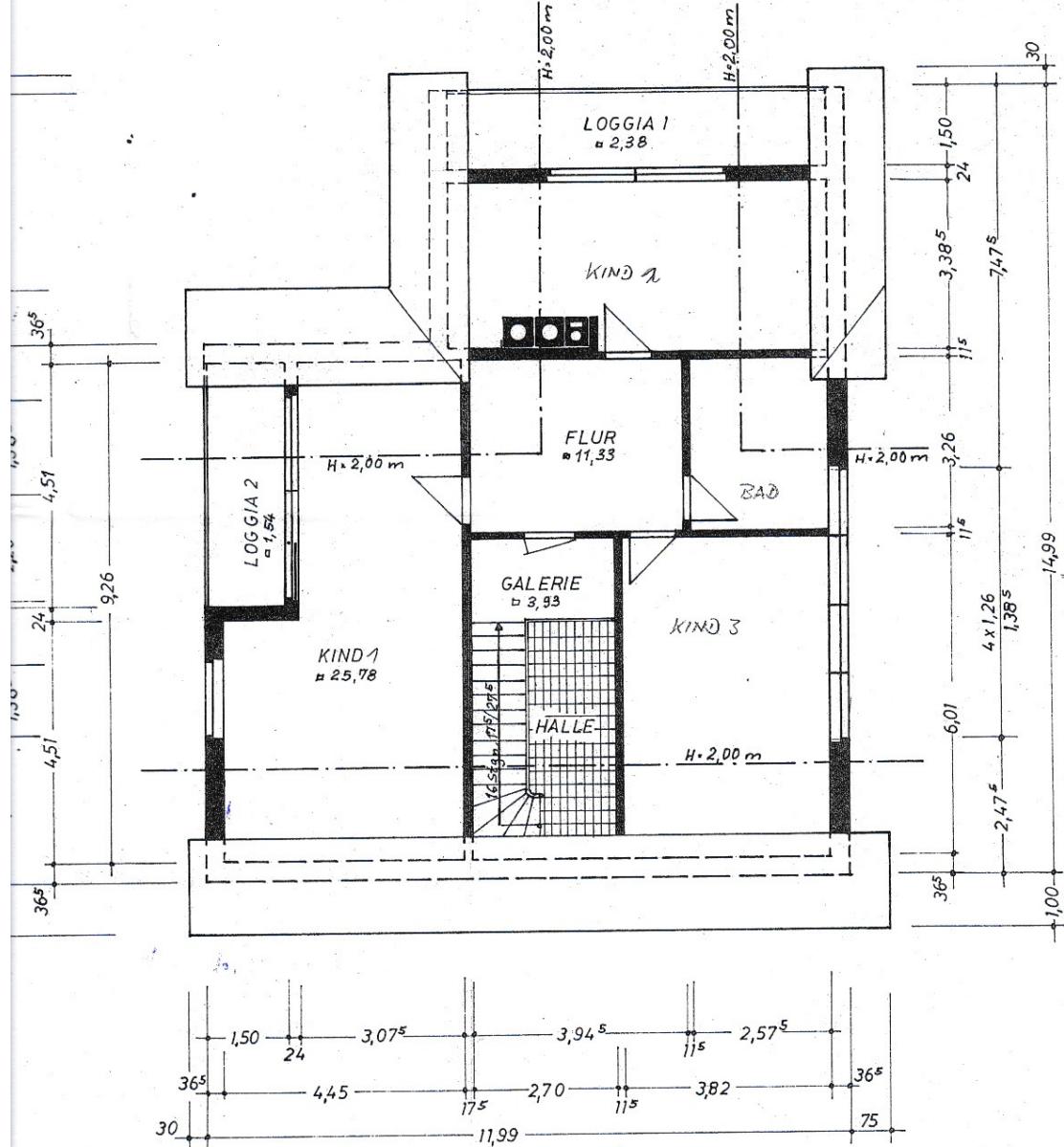
Exposé - Grundrisse



Exposé - Grundrisse



DACHGESCHOSS



Exposé - Grundrisse

