

Exposé

Einfamilienhaus in Garbsen

**Feldrandtraum: Massives Einfamilienhaus 202 m² auf
969 m² Grundstück – kernsaniert**



Objekt-Nr. OM-407585

Einfamilienhaus

Verkauf: **699.900 €**

30823 Garbsen
Niedersachsen
Deutschland

Baujahr	1979	Übernahme	Nach Vereinbarung
Grundstücksfläche	969,00 m ²	Zustand	saniert
Etagen	2	Schlafzimmer	4
Zimmer	6,00	Badezimmer	2
Wohnfläche	202,00 m ²	Garagen	1
Nutzfläche	118,27 m ²	Stellplätze	2
Energieträger	Gas	Heizung	Zentralheizung

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Dieses massiv errichtete Einfamilienhaus bietet auf ca. 202 m² Wohnfläche großzügige, helle und flexibel nutzbare Räume – ideal für Familien und Paare, die Wert auf Qualität, Platz und Ruhe legen. Das Haus steht am Ende einer ruhigen Sackgasse mit unverbaubarem Blick auf angrenzende Weiden und das Naturschutzgebiet. Der offene Wohn-Ess-Arbeitsbereich im Erdgeschoss besticht durch ein großes Panoramafenster und direkten Zugang zur Südterrasse, die zum Verweilen und Spielen einlädt. Ein neuer Grundofen (2022) sorgt für behagliche Wärme und Atmosphäre. Die Küche mit angrenzendem Vorratsraum ist praktisch und familiengerecht. Im Erdgeschoss befinden sich außerdem ein Schlafzimmer, ein Vollbad mit Dusche und Wanne sowie ein Gäste-WC.

Das Obergeschoss wurde 2025 kernsaniert und kann als eigenständige Wohneinheit genutzt werden: Galerie mit hoher Decke, drei großzügige Schlafzimmer, modernes Duschbad, ein Balkon und eine Loggia. Der voll nutzbare Keller bietet Technikraum, drei Nutzräume und eine Sauna. Zur Immobilie gehören eine Doppelgarage sowie zusätzliche Stellplätze. Das 969 m² große Grundstück bietet vielfältige Nutzungsmöglichkeiten – Spielbereich, Garten, Gemüsebeet, Freisitz oder Erweiterungsflächen. Insgesamt präsentiert sich das Haus als langlebiges, hochwertig modernisiertes Zuhause mit vielen Nutzungsszenarien.

Ausstattung

Die Immobilie wurde in den letzten Jahren umfassend modernisiert und technisch auf einen sehr hohen Standard gebracht. Wichtige Maßnahmen und Ausstattungsmerkmale:

- Kernsaniertes Obergeschoss 2025: neue Fußbodenheizung, neuer Estrich, Erneuerung von Wasserleitungen, teilweise neue Elektrik, luftdichte Ebene, Gipskartondecken, - hochwertiger Designboden, modernes Bad mit Markenkeramik.
- Modernisiertes Erdgeschoss 2026: neue Bodenbeläge, frisch verspachtelte Wände, optisch abgestimmte Oberflächen.
- Massive Bauweise für hohe Substanzqualität und gute Schallschutz-/Dämmwerte.
- Neue Steigleitung der Heizung und Zuleitung ins OG; neuer Heizkreisverteiler 2024.
- Neues Dach und Dachfenster 2021 (Uw 0,14), neue Fenster und Haustür 2020 mit 3-fach Verglasung und elektrischen Rollläden.
- Photovoltaikanlage 27,12 kWp (2021) zur Reduzierung der Betriebskosten; Anschluss und Technik dokumentiert.
- Grundofen 2022 als zusätzliches, gemütliches Wärmeelement.
- Doppelgarage mit neuem EPDM-Dach (2021).
- Sauna im Keller und mehrere Nutzräume für Hobby, Lager oder Technik.

Nutzen für Käufer: niedrige Energiekosten, sofort nutzbare, moderne Wohnbereiche, geringe Renovierungsaufwände, hohe Werthaltigkeit durch Substanz und Technik.

Fußboden:

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

Weitere Ausstattung:

Balkon, Terrasse, Garten, Keller, Vollbad, Duschbad, 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

Die Immobilie liegt in einer ruhigen, familienfreundlichen Feldrandlage mit freiem Blick auf Weiden und angrenzendes Naturschutzgebiet. Diese Lage verbindet ländliche Ruhe mit guter Erreichbarkeit wichtiger Ziele: U-Bahn Garbsen ca. 2,3 km, Planetencenter ca. 2,1 km, Blauer See ca. 2,0 km, S-Bahn Seelze ca. 4,9 km, Autobahn A2 ca. 1,5 km. Schulen, Kindergärten, Ärzte und Einkaufsmöglichkeiten sind in kurzer Zeit erreichbar, Freizeitangebote und Spazierwege beginnen praktisch vor der Haustür. Für Familien bedeutet das: viel Außenfläche und Privatsphäre bei gleichzeitig kurzen Wegen zu Infrastruktur und Arbeitswegen. Die Kombination aus großem Grundstück, Feldrandlage und guter Anbindung macht diese Lage besonders attraktiv und wertstabil.

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



Ausblick Osten

Exposé - Galerie



Ausblick Westen



Haus



Treppenhaus

Exposé - Galerie



Galerie OG



Schlafzimmer OG

Exposé - Galerie



Schlafzimmer OG



Kinderzimmer OG

Exposé - Galerie



Arbeits-/Schlafzimmer OG



Badezimmer OG

Exposé - Galerie



Badezimmer OG



Badezimmer OG

Exposé - Galerie



Wohnzimmer EG mit Grundofen



Wohnzimmer EG mit Grundofen

Exposé - Galerie



Wohnzimmer EG mit Grundofen



Wohnzimmer EG mit Grundofen

Exposé - Galerie



Esszimmer EG



Schlafzimmer EG

Exposé - Galerie



Badezimmer EG

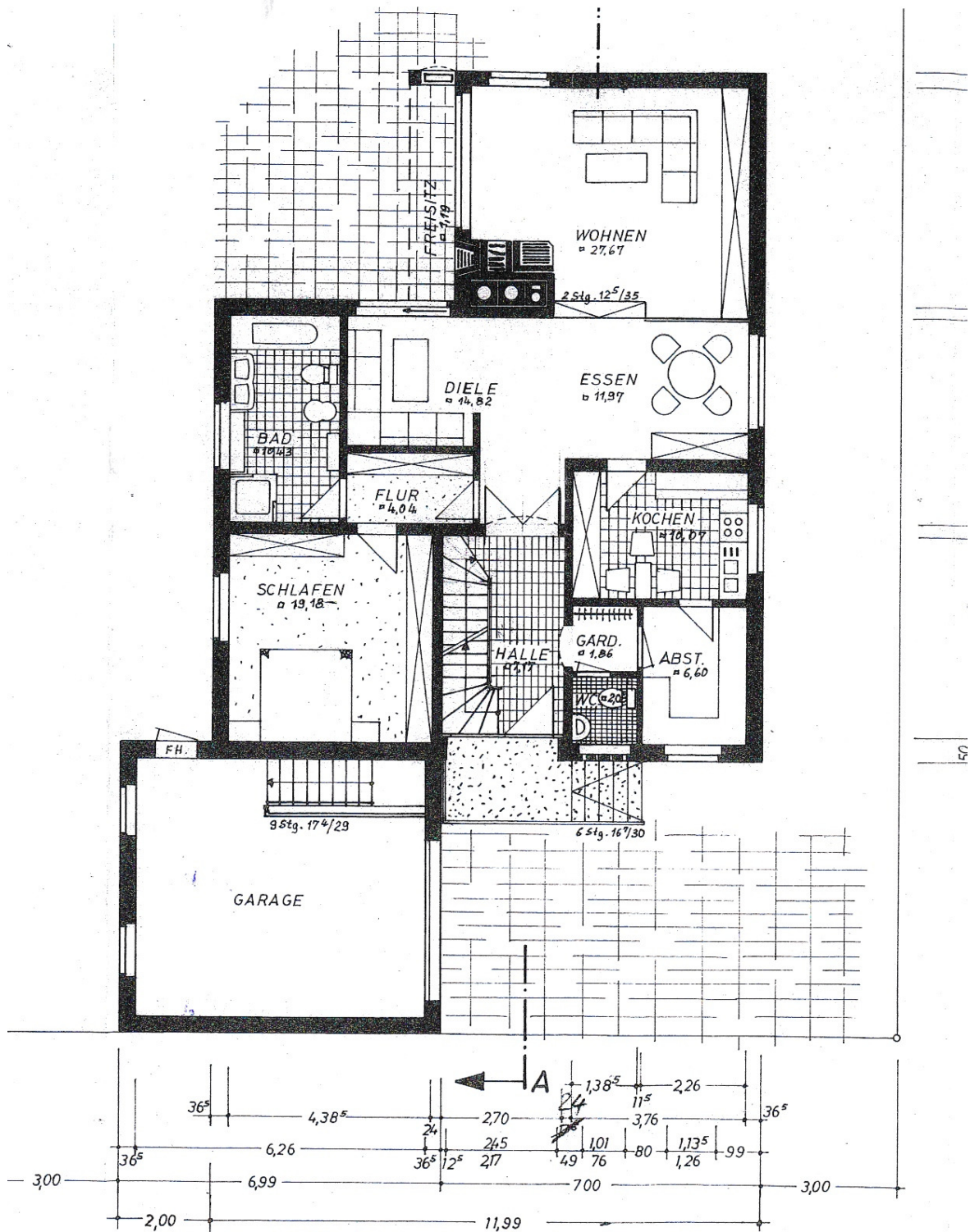


Küche EG

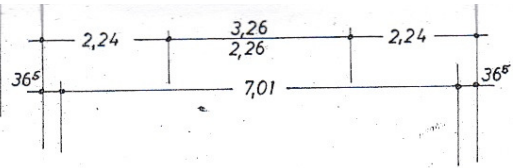


Ausblick

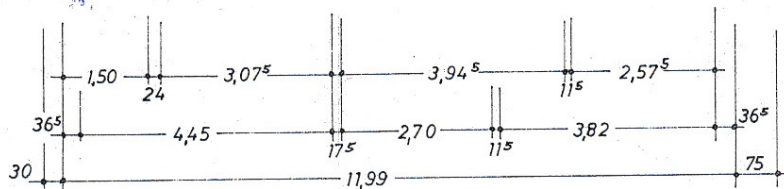
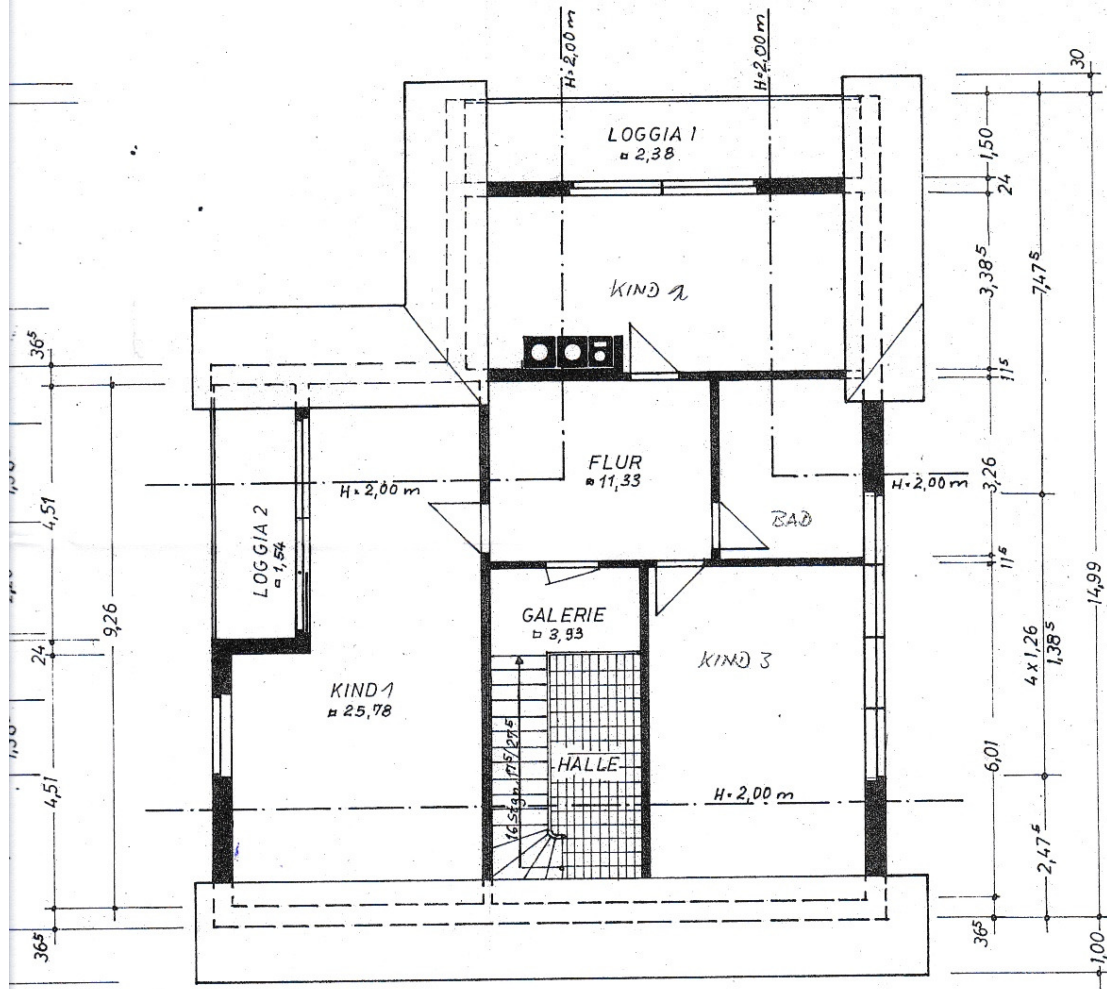
Exposé - Grundrisse



Exposé - Grundrisse



DACHGESCHOSS



Exposé - Grundrisse

