

# Exposé

## Einfamilienhaus in Garbsen

**Provisionsfrei! (Teil-)kernsaniertes Ein-/  
Zweifamilienhaus in Altgarbsen mit atemberaubendem  
Blick**



Objekt-Nr. OM-407585

**Einfamilienhaus**

Verkauf: **749.000 €**

30823 Garbsen  
Niedersachsen  
Deutschland

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

# 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 m<sup>2</sup> Wohnfläche und einem großzügigen 969 m<sup>2</sup> großen Grundstück alles, was das Herz begehrt. 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 einen 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 einer 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
- Kernsaniertes OG
- Teilsaniertes EG
- 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 m<sup>2</sup>
- Doppelgarage

Erdgeschoss:

- Neuer Grundofen im Jahr 2022
- Neuer Heizkreisverteiler im Jahr 2024

- Offener Wohnbereich bestehend aus Wohnzimmer (Fußbodenbelag 2026 erneuert), Esszimmer und Büro (alle Wände 2026 neu verspachtelt)

- Küche mit Vorratsraum

- Gäste-WC

- Badezimmer mit Dusche und Badewanne

- Schlafzimmer (Wände neu verspachtelt mit neuem Designboden in 2026)

- Treppenhaus

- Große Terrasse Südausrichtung mit schönen und freien Blick in die Natur

Obergeschoss (kernsaniert und 2025 fertiggestellt)

- 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 Balkon und 1 Loggia

Im OG wurden u.a. folgende Arbeiten ausgeführt:

- 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, 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**

- 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 <sup>2</sup> 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

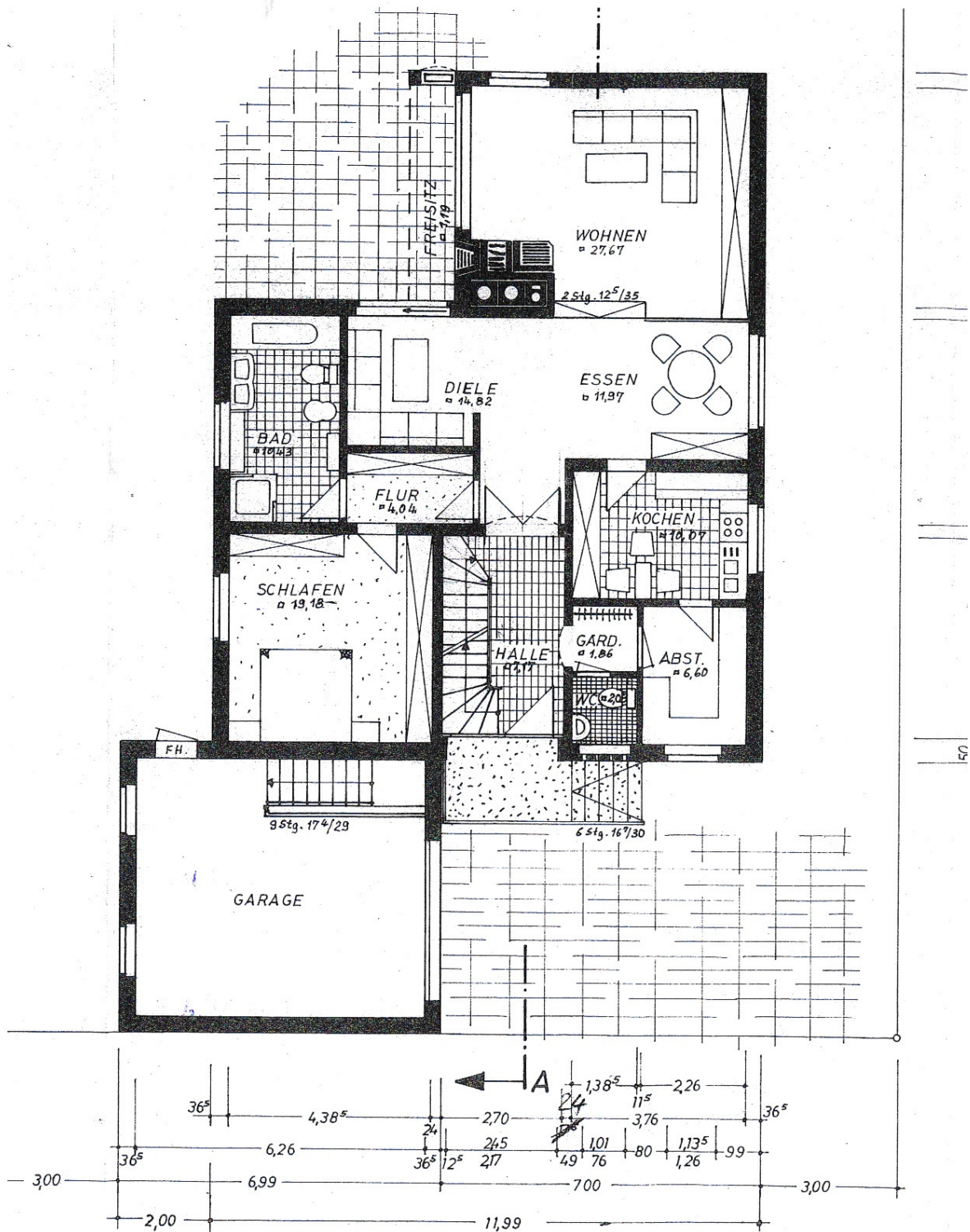


Küche EG

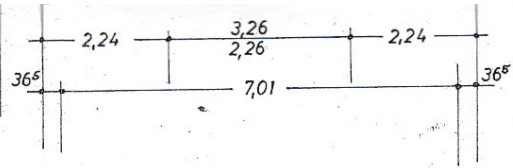


Ausblick

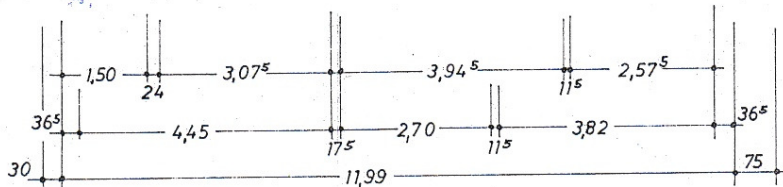
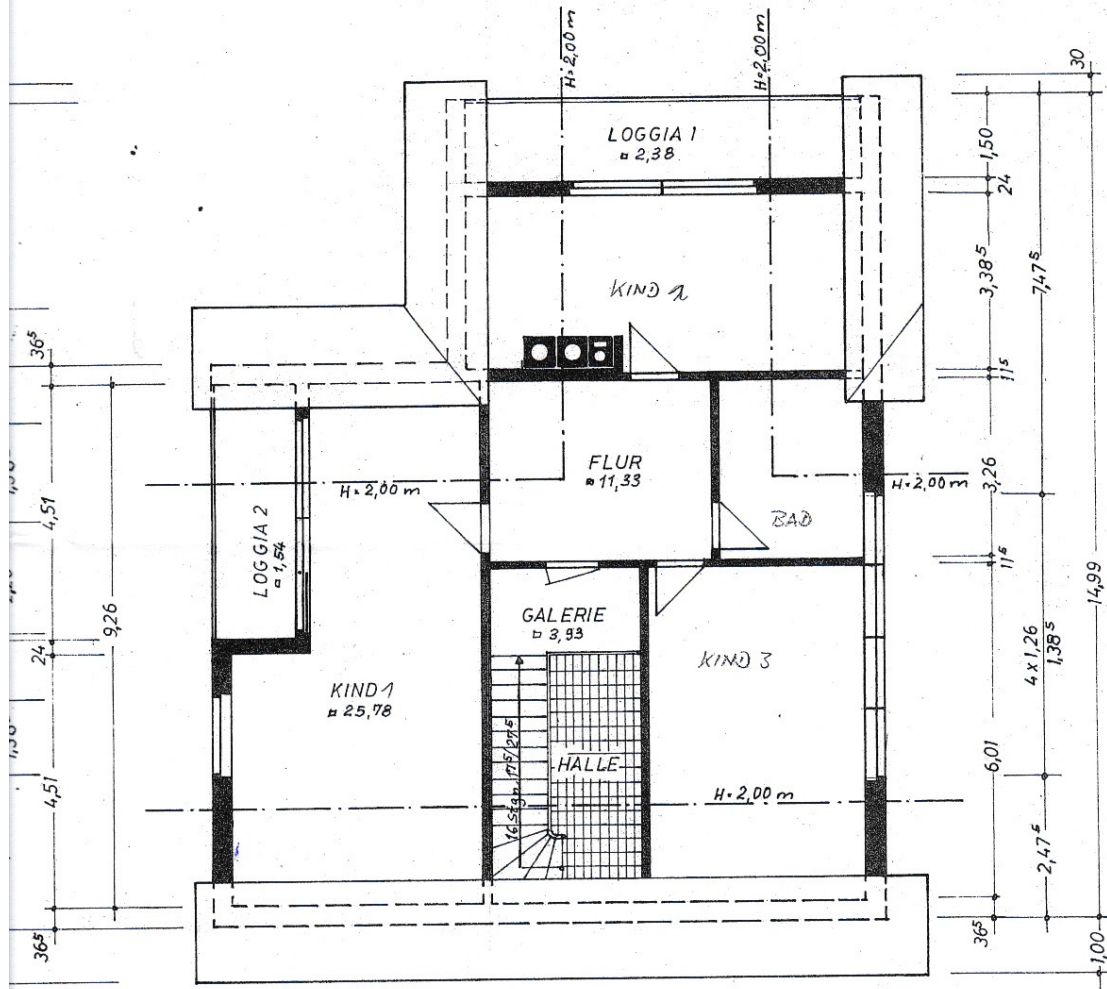
# Exposé - Grundrisse



# Exposé - Grundrisse



## DACHGESCHOSS



# Exposé - Grundrisse

