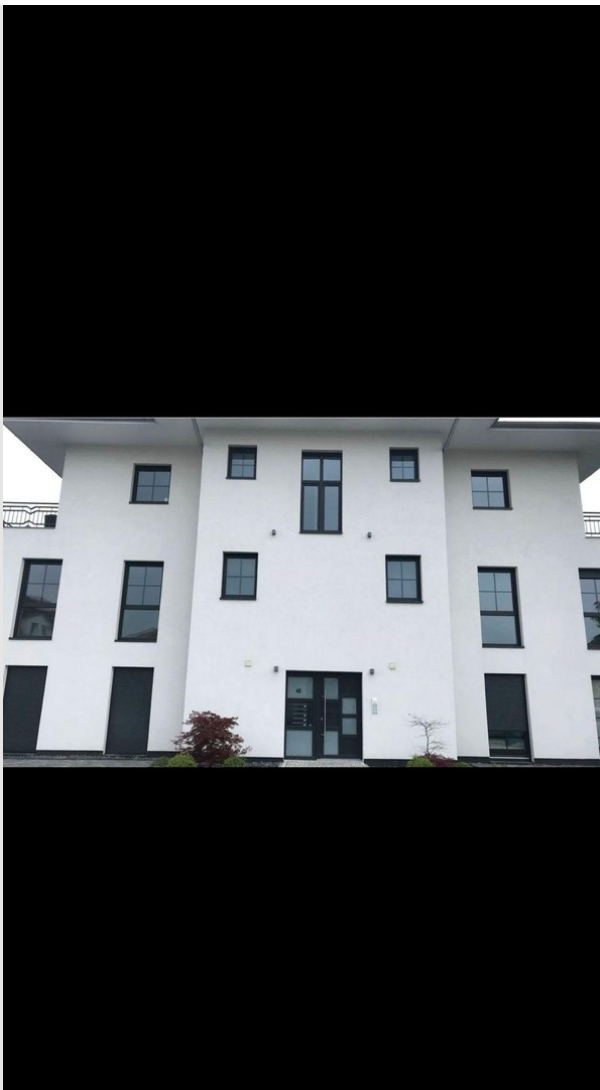


# Exposé

## Erdgeschosswohnung in Garbsen

### Hochwertige Erdgeschosswohnung in ruhiger Lage mit Terrasse & Garten



Objekt-Nr. OM-416078

**Erdgeschosswohnung**

Verkauf: **385.000 €**

30823 Garbsen  
Niedersachsen  
Deutschland

Baujahr	2018	Zustand	Neuwertig
Zimmer	4,00	Schlafzimmer	3
Wohnfläche	92,54 m²	Badezimmer	1
Energieträger	Gas	Etage	Erdgeschoss
Hausgeld mtl.	269 €	Stellplätze	2
Übernahme	Nach Vereinbarung	Heizung	Fußbodenheizung

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Diese hochwertige Erdgeschosswohnung aus dem Baujahr 2018 überzeugt durch ihre moderne Ausstattung, den durchdachten Grundriss sowie den seltenen Vorteil eines eigenen Gartens mit Terrasse. Auf ca. 92,04 m<sup>2</sup> Wohnfläche bietet die Wohnung ein komfortables und zeitgemäßes Wohnambiente, ideal für Paare, Familien oder anspruchsvolle Eigennutzer.

Der großzügige Wohn- und Essbereich bildet das Herzstück der Wohnung und bietet einen direkten Zugang zur Terrasse und dem gepflegten Gartenbereich mit Gartenhütte – ein echtes Highlight, das zusätzlichen Wohn- und Erholungsraum im Freien schafft. Die Wohnung ist lichtdurchflutet und vermittelt dank der hochwertigen Bauweise ein angenehmes Raumgefühl.

Das moderne Badezimmer sowie das separate Gäste-WC sind mit hochwertigen Fliesen ausgestattet und unterstreichen den gehobenen Standard der Immobilie. Beheizt wird die Wohnung über eine Fußbodenheizung, die in Kombination mit einer Solaranlage zur Warmwasseraufbereitung für ein energieeffizientes und nachhaltiges Wohnen sorgt.

Zur Wohnung gehören zwei Stellplätze, die separat erworben werden, sowie ein gemeinschaftlicher Fahrradraum, der zusätzlichen Komfort im Alltag bietet. Das monatliche Hausgeld beträgt lediglich 269 € und spricht für die gute Verwaltung sowie die Wirtschaftlichkeit der Immobilie.

Diese Immobilie verbindet Neubauqualität, Energieeffizienz (Energieeffizienzklasse A) und hohen Wohnkomfort mit dem seltenen Vorteil eines eigenen Gartens – eine ideale Kombination für modernes Wohnen.

## Ausstattung

Neubau / Baujahr 2018

Erdgeschosswohnung mit eigener Terrasse und privatem Garten

Gartenhütte vorhanden

Abstellraum in der Wohnung

Hochwertige Einbauküche im Wert von ca. 20.000 € (im Kaufpreis enthalten)

Fußbodenheizung in der gesamten Wohnung

Solaranlage zur Warmwasseraufbereitung

Hochwertige Fliesen im Badezimmer und im Gäste-WC

Modernes, zeitloses Ausstattungskonzept

Zwei Stellplätze (separat erwerbbar)

Gemeinschaftlicher Fahrradraum

Energieeffizienzklasse A

Geringes Hausgeld: 269 € monatlich

Ruhiges, gepflegtes Wohnumfeld

### **Fußboden:**

Fliesen, Vinyl / PVC

### **Weitere Ausstattung:**

Terrasse, Garten, Vollbad, Einbauküche, Gäste-WC, Barrierefrei

## Sonstiges

Die Wohnung ist frei nach Vereinbarung und kann kurzfristig übergeben werden. Die Angaben in diesem Exposé beruhen auf den Informationen des Eigentümers und wurden mit größter Sorgfalt zusammengestellt, eine Gewähr für die Vollständigkeit und Richtigkeit kann jedoch nicht übernommen werden.

Ein Energieausweis liegt vor. Besichtigungen sind nach vorheriger Terminvereinbarung möglich.

## Lage

Die Immobilie befindet sich in 30823 Garbsen / Ortsteil Havelse, einer beliebten und gewachsenen Wohnlage im nordwestlichen Umland von Hannover. Die Umgebung ist geprägt von gepflegten Wohnhäusern, viel Grün und einer ruhigen, familienfreundlichen Atmosphäre.

Alle Einrichtungen des täglichen Bedarfs wie Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, Kindergärten, Ärzte und Apotheken sind in wenigen Minuten erreichbar. Darüber hinaus bietet Garbsen eine sehr gute Infrastruktur mit vielfältigen Freizeit- und Sportangeboten sowie Naherholungsgebieten in der Umgebung.

Die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr sowie an die Bundesstraßen und Autobahnen in Richtung Hannover Innenstadt ist hervorragend, sodass Pendler von kurzen Fahrzeiten profitieren. Auch der Hauptbahnhof Hannover ist gut erreichbar.

Die Lage verbindet somit ruhiges, naturnahes Wohnen mit einer sehr guten Erreichbarkeit der Landeshauptstadt Hannover und macht diese Immobilie sowohl für Eigennutzer als auch für Kapitalanleger besonders attraktiv.

### **Infrastruktur:**

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

# Exposé - Energieausweis

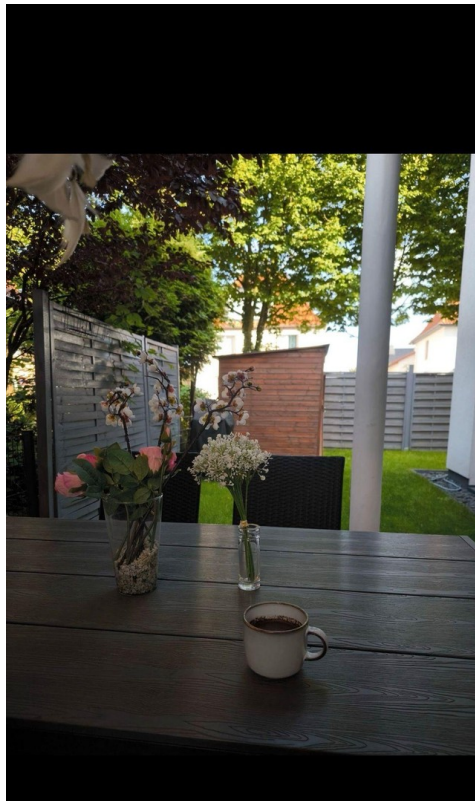
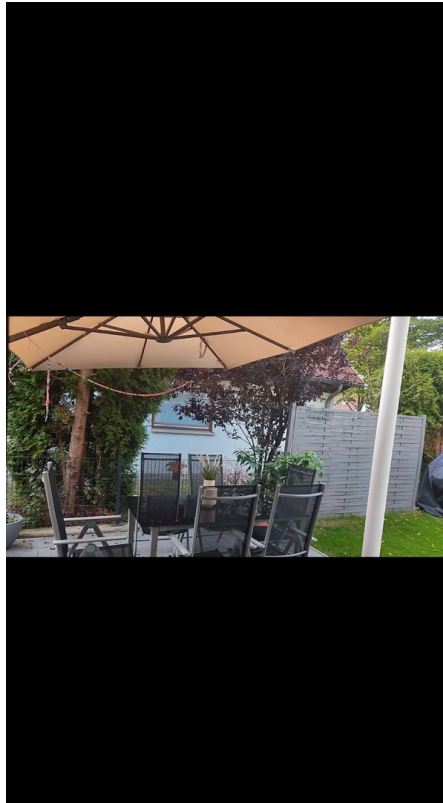
Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	38,90 kWh/(m²a)
Energieeffizienzklasse	A



## Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie

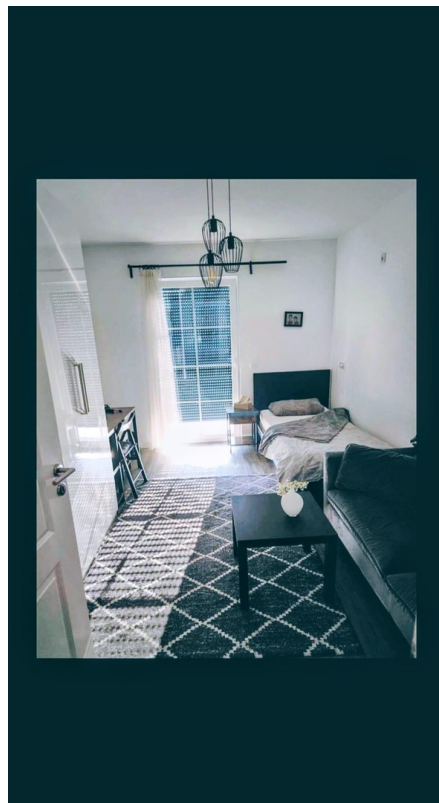


# Exposé - Galerie

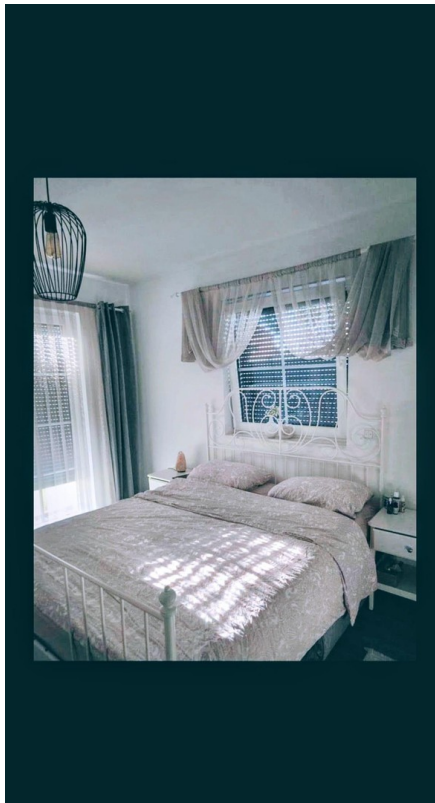
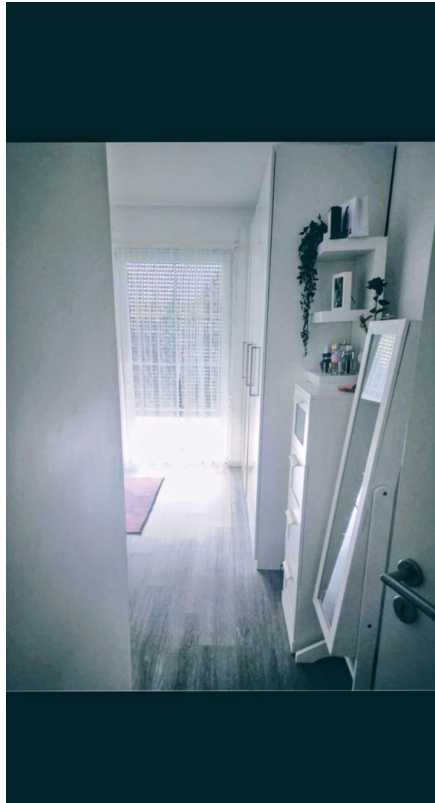




# Exposé - Galerie

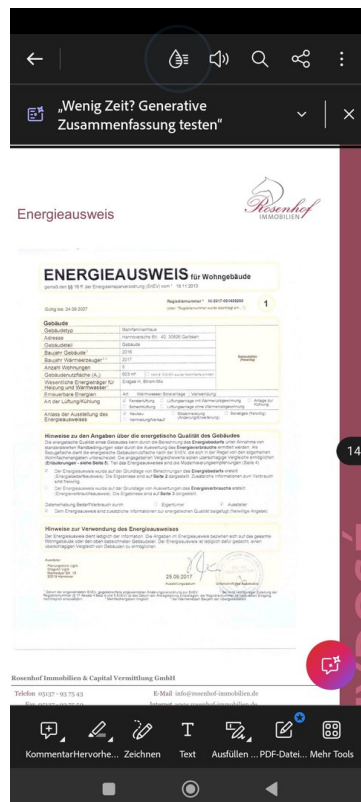
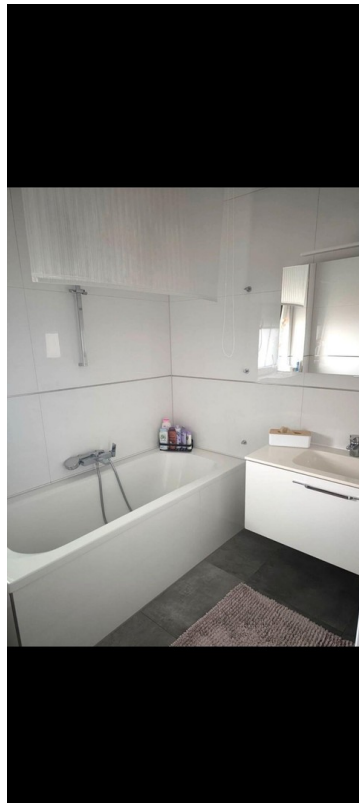


# Exposé - Galerie





# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie

