

Exposé

Einfamilienhaus in Garbsen

Provisionsfrei! Großzügiges Einfamilienhaus in Feldrandlage von Garbsen Frielingen



Objekt-Nr. OM-450108

Einfamilienhaus

Verkauf: **479.000 €**

Ansprechpartner:
Herr Gehrke

30826 Garbsen
Niedersachsen
Deutschland

Baujahr	1990	Energieträger	Gas
Grundstücksfläche	674,00 m ²	Übernahme	sofort
Etagen	2	Zustand	keine Angaben
Zimmer	5,00	Badezimmer	2
Wohnfläche	192,00 m ²	Garagen	1
Nutzfläche	128,00 m ²	Heizung	Zentralheizung

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Dieses geräumige und in solider Bauweise erstellte Einfamilienhaus liegt in einer Feldrandlage im Garbsener Stadtteil Frielingen. Umgeben von Einfamilienhäusern, viel Grün und mit einem weiten Blick in die Natur besitzt die Immobilie ein hohes Maß an Wohnqualität.

Mit ca. 192 m² Wohnfläche auf Erd- und Obergeschoss bietet das Haus großzügige Platzverhältnisse, die sowohl Familien als auch Paaren mit Platzbedarf vielfältige Nutzungsmöglichkeiten eröffnen.

Der zentrale Wohnbereich im Erdgeschoss bildet das Herzstück des Hauses. Große Fensterflächen sorgen für viel Tageslicht und schaffen eine angenehme Wohnatmosphäre. Von hier aus besteht ein direkter Zugang zur Terrasse und zum Garten. Ein gemauerter Kamin (derzeit außer Betrieb) sorgt für eine besondere Atmosphäre und dient als Raumteiler zwischen Ess- und Wohnbereich.

Ein Highlight ist der großzügige Wohnraum im Obergeschoss mit Zugang zur Loggia. Der Raum kann vielfältig genutzt werden – beispielsweise als Wohnbereich, Arbeitsraum oder Atelier.

Das Haus ist vollständig unterkellert. Mit einer Gesamtfläche von ca. 128 m² bietet der Keller viel Platz für Lager, Hobby, Werkstatt, Fitness oder Homeoffice. Durch vorhandene Heizkörper lassen sich einzelne Räume auch in der kalten Jahreszeit komfortabel nutzen. Die Heizungsanlage wurde im Jahr 2022 erneuert.

Zum Haus gehört eine Garage mit ausreichend Platz für ein Fahrzeug. Auf zusätzlichen Abstellflächen können zum Beispiel Gartengeräte gut erreichbar untergebracht werden. Ein direkter Zugang von der Garage in den Garten erhöht den praktischen Nutzen im Alltag.

Der liebevoll angelegte und gepflegte Garten wird durch die teilüberdachte Terrasse ideal ergänzt. Durch die direkte Feldrandlage genießen Sie hier ein hohes Maß an Privatsphäre und einen Ort, an dem sich der Alltag angenehm entschleunigen lässt.

Ausstattung

Fußboden:

Parkett, Teppichboden, Fliesen

Weitere Ausstattung:

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

Lage

Frielingen ist ein nordwestlicher Stadtteil von Garbsen. Felder, Wiesen und Waldgebiete prägen das Landschaftsbild und laden zu Spaziergängen, Radfahren und Erholung im Freien ein.

Im Ort gibt es unter anderem Einkaufsmöglichkeiten, eine Kindertagesstätte, eine Grundschule, ärztliche Versorgung, Vereine sowie kleinere Betriebe.

Der öffentliche Nahverkehr ermöglicht bequeme Verbindungen in das Garbsener Stadtgebiet sowie zum Beispiel nach Hannover oder Neustadt a. Rbge. Mit dem Auto sind wichtige Verkehrsachsen wie die Bundesstraße B6 sowie die Autobahnen A2 und A352 in kurzer Zeit erreichbar, was den Stadtteil auch für Berufspendler attraktiv macht.

Infrastruktur:

Apotheke, Lebensmittel-Discount, Allgemeinmediziner, Kindergarten, Grundschule, Öffentliche Verkehrsmittel

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	105,60 kWh/(m²a)
Energieeffizienzklasse	D

Exposé - Galerie



Eingangsbereich

Exposé - Galerie



Blick aus dem Obergeschoss



Wohnzimmer (EG)

Exposé - Galerie



Essbereich (EG)



Wohnraum (OG)

Exposé - Galerie



Zimmer (EG)



Küche (EG)

Exposé - Galerie



Treppenaufgang



Bad (EG)

Exposé - Galerie



Blick über Felder (OG)



Bad (OG)

Exposé - Galerie



Bad (OG)



Hauswirtschaftsraum (OG)

Exposé - Galerie



Zugang Terrasse (EG)



Wohnbereich (EG)

Exposé - Galerie



Blick in den Garten



Kellerflur

Exposé - Galerie



Kellerraum mit Hausanschlüssen



Kellerraum

Exposé - Galerie



Kellerraum

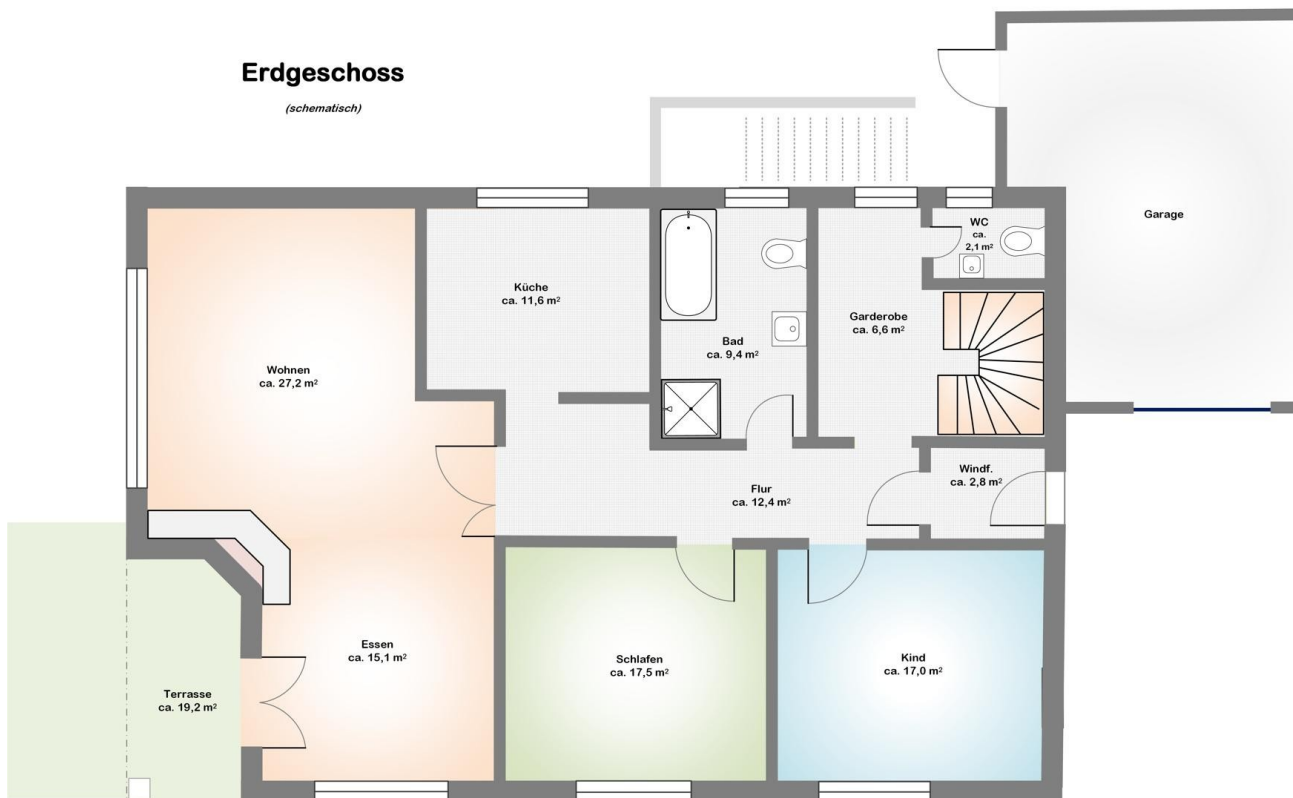


Garage

Exposé - Grundrisse

Erdgeschoss

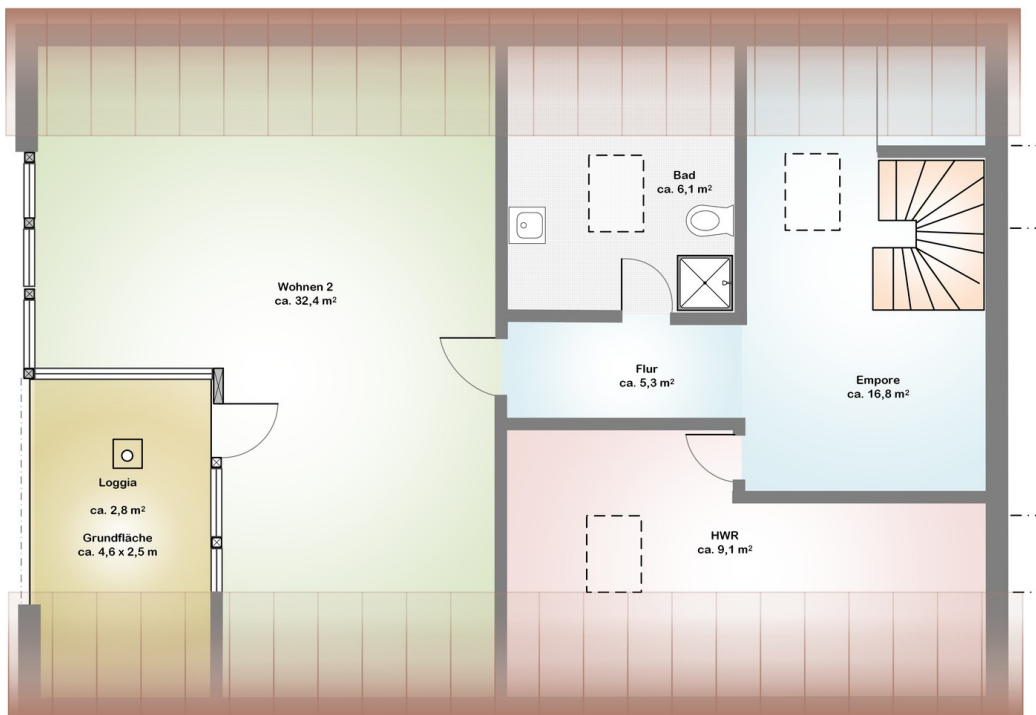
(schematisch)



Erdgeschoss

Obergeschoss

(schematisch)



Dachgeschoss

Exposé - Grundrisse

