

Exposé

Wohnung in Garbsen

Exklusive 3-Zimmer Wohnung mit Balkon! NEBAU!



Objekt-Nr. OM-476539

Wohnung

Vermietung: **1.100 € + NK**

30823 Garbsen
Niedersachsen
Deutschland

Baujahr	2025	Übernahme	ab Datum
Etagen	2	Übernahmedatum	01.10.2026
Zimmer	3,00	Zustand	Neuwertig
Wohnfläche	72,00 m²	Schlafzimmer	2
Energieträger	Luft-/Wasserwärme	Badezimmer	1
Nebenkosten	100 €	Etage	1. OG
Heizkosten	100 €	Stellplätze	1
Summe Nebenkosten	200 €	Heizung	Fußbodenheizung
Mietsicherheit	3.300 €		

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Diese hochwertige 3-Zimmer-Wohnung im 1. Obergeschoss eines gepflegten 6-Parteien-Hauses ist ab dem 01.10.2026 bezugsfrei. Es handelt sich hierbei um einen modernen Neubau (Erstbezug war in 2025). Die Wohnung vereint modernen Wohnkomfort mit nachhaltiger Technik und bietet auf ca. 72 m² einen durchdachten Grundriss mit viel Licht und Raum zur Entfaltung.

Die Highlights auf einen Blick:

- **Neubau-Standard:** Da das Gebäude erst 2025 fertiggestellt und erstbezogen wurde, profitieren Sie von modernster Bauweise, hervorragender Isolierung und neuwertiger Ausstattung.
- **Wichtiger Hinweis zu den Fotos:** Da uns von den aktuellen Mietern nur wenige Aufnahmen zur Verfügung standen, stammt ein Großteil der Bilder (außer Küche und Balkon) aus der Nachbarwohnung auf derselben Etage. Diese Wohnung verfügt über den exakt gleichen Grundriss und dieselbe hochwertige Bauweise, sodass Sie sich einen optimalen Eindruck von den Räumlichkeiten machen können.
- **Energieeffizienz:** Beheizt wird das Haus über eine moderne Luft-Wärmepumpe. Dank der hauseigenen Photovoltaik-Anlage wohnen Sie hier besonders zukunftsorientiert und umweltfreundlich.
- **Komfort:** In jedem Raum sorgt eine individuell steuerbare Fußbodenheizung für wohlige Wärme.
- **Ausstattung:** Hochwertige 3-Scheiben-Isolierverglasung und elektrische Rollläden an allen Fenstern bieten optimalen Schall-, Sonnen- und Einbruchschutz.
- **Wohnbereich & Balkon:** Vom hellen Wohn- und Essbereich gelangen Sie direkt auf den gemütlichen Balkon (originalgetreu auf den Fotos abgebildet).
- **Hochwertige Küche (Übernahme-Option):** Die aktuellen Mieter haben eine sehr hochwertige, passgenaue Einbauküche installiert. Diese kann gegen eine faire Abschlagszahlung übernommen werden, ist jedoch kein Muss. Details zur Höhe des Abschlags und zur Übernahme besprechen wir gerne ganz unkompliziert direkt bei der Besichtigung vor Ort.

Eckdaten zusammengefasst:

- **Bezugsfrei:** ab 01.10.2026
- **Wohnfläche:** ca. 72 m² (3 Zimmer, Bad, Balkon)
- **Etage:** 1. Obergeschoss
- **Außenbereich:** Balkon & eigener Pkw-Stellplatz

Ausstattung

- Wärmepumpe

- Fußbodenheizung und

Raumthermostat in jedem Wohnraum

- Große bodentiefe Fenster

- alle Fenster haben elektrische

Rollläden

- helle, lichtdurchflutete Räume

- Badezimmer mit modernen hochwertigen Fliesen. Bodentiefen Duschen.

- Großes Grundstück
- Große Balkone und Terrassen
- Hochwertige Bodenbelege
- Stellplatz

Fußboden:

Fliesen, Vinyl / PVC

Weitere Ausstattung:

Balkon

Lage

Zentrale und ruhige Lage

Stadtbahn U Auf der Horst 900 m

Leibnizuniversität 2.100 m

Wissenschafts. Und Technologiepark 2.200 m

Shopping Plaza Garbsen 3.400 m

Autobahn Anschlussstelle H-Herrenhausen 2.600 m

Klosterforst (Wald) 400 m

Schulen 1.000 m

Bäcker 450 m

Supermarkt 1.000 m

Kino 3.000 m

Spielplatz Waldstrasse 200 m

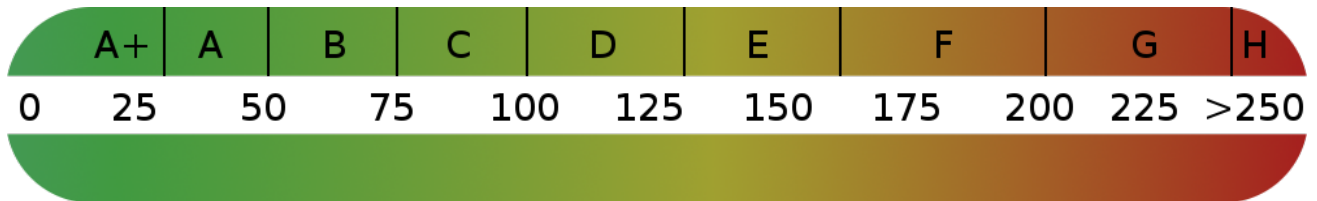
Kirche 120 m

Infrastruktur:

Apotheke, Lebensmittel-Discount, Allgemeinmediziner, Kindergarten, Grundschule, Gymnasium, Gesamtschule

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	22,60 kWh/(m²a)
Energieeffizienzklasse	A+



Exposé - Galerie

ENERGIEATWEIS für Wohngebäude

gemäß den §§ 79 ff. Gebäudeenergiegesetz (GEG) vom 1. 16. Oktober 2023

Berechneter Energiebedarf des Gebäudes

Registriernummer: NI-2024-005113687

Energiebedarf

Treibhausgasemissionen 12,7 kg CO₂-Äquivalent (m²·a)

Endenergiebedarf dieses Gebäudes

22,6 kWh/(m²·a)

0

25

50

75

100

125

150

175

200

225

250

>250

40,7 kWh/(m²·a)

Primärenergiebedarf dieses Gebäudes

Anforderungen gemäß GEG¹

Primärenergiebedarf

ist nicht 40,7 kWh/(m²·a) Anforderungswert 40,8 kWh/(m²·a)

Endenergiebedarf des Gebäudes²

ist nicht 22,6 kWh/(m²·a) Anforderungswert 22,6 kWh/(m²·a)

Stromerzeugungsweg (siehe auch Tabelle 1)

☐ stromgeführt

Für Energiebedarfsberechnungen verwendetes Verfahren

- ☒ Verfahren nach DIN EN 12831
- ☐ Regelzahl nach § 71 Abs. 3 (Einkaufspreise/Leistungen)
- ☐ Vereinfachungen nach § 50 Absatz 4 GEG

Endenergiebedarf dieses Gebäudes [Pflichtangabe in Immobilienanzeigen]

22,6 kWh/(m²·a)

Angaben zur Nutzung erneuerbarer Energien

Nutzung erneuerbarer Energien³

☐ Nutzung zur Erfüllung des 65%-EE-Pfleges gemäß § 71 Abs. 1 in Verbindung mit Absatz 2 oder 3 GEG

☐ Erfüllung des 65%-EE-Pfleges durch ausschließliche Erdgaslieferungen nach § 71 Absatz 1.3.4 und 5 in Verbindung mit § 37a Abs. 3 GEG⁴

- ☐ Heizungsanlage (Wärmepumpe) (3 Pts)
- ☐ Wärmepumpe (3 Pts)
- ☐ Solarthermische Anlage (3 Pts)
- ☐ Holzenergieanlage zur Biomasse oder Wasserdampf-Heizung (3 Pts)
- ☐ Wasserkraft-Heizung (3 Pts)
- ☐ Solarthermische Heizungsanlage (3 Pts)
- ☐ Dezentrale, elektrische Wärmegenerierung (3 Pts Absatz 3)

☐ Erfüllung des 65%-EE-Pfleges auf Grundlage eines Berechnungs-Einwohlers nach § 71 Absatz 3 GEG Anteil Wär- Anteil EE⁵ Anteil EE⁵ oder Anlagen⁵

Art der erneuerbaren Energie			

☐ Nutzung bei Anlagen, für die das 65%-EE-Pflege nicht bestimmt ist⁶

Art der erneuerbaren Energie			

☐ weitere Erläuterungen und Erläuterungen in der Anlage

Summe %

Vergleichsweite Energie⁴

Erläuterungen zum Berechnungsverfahren

Das GEG lässt für die Berechnung des Energiebedarfs unterschiedliche Verfahren zu, die im Einzelfall zu unterschiedlichen Ergebnissen führen können. Insbesondere werden verschiedene Randbedingungen variieren, die angegeben werden. Bei Rückfragen auf den tatsächlichen Energieverbrauch. Daraus resultieren Bedarfswerte der Anlage und spezifische Werte nach dem GEG im Quotienten Gebäudeschätze (A_g), die im Allgemeinen größer ist als die Wohnfläche des Gebäudes.

¹ nur bei stromgeführten Wärmepumpen mit mehreren Anlagen

² kann ebenfalls durch geschätzte, weitere Energie- oder Anlagen

³ Anlagen, die mit dem 65%-EE-Pflege nach § 71 Abs. 1 in Verbindung

⁴ mit dem 65%-EE-Pflege nach § 71 Abs. 1 in Verbindung mit Absatz 2 oder 3 GEG

⁵ Anteil EE an der Gebäudeschätze (A_g)

¹ siehe Fußnote 1 auf Seite 6 des Energieausweises

² siehe Fußnote 1 auf Seite 6 des Energieausweises

³ siehe Fußnote 1 auf Seite 6 des Energieausweises

⁴ Anteil der Anlage an der Gebäudeschätze (A_g)

⁵ Anteil EE an der Gebäudeschätze (A_g)

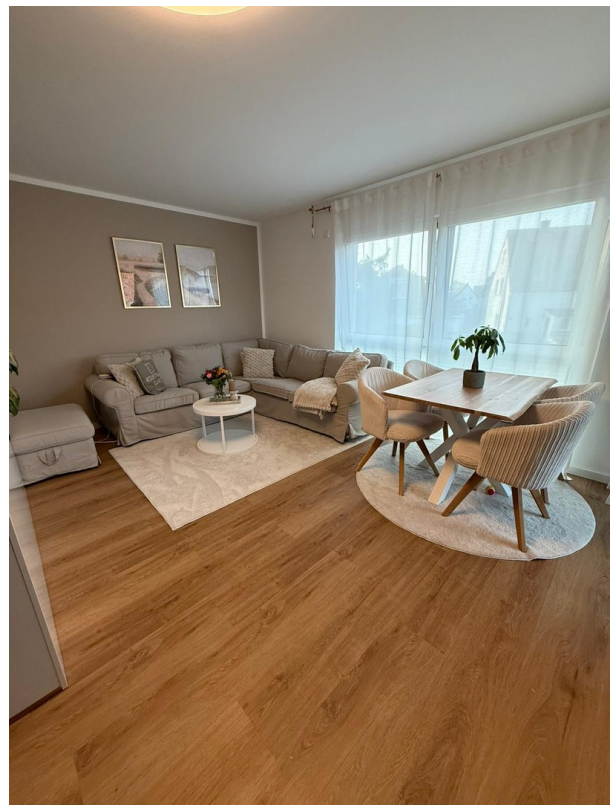
Exposé - Galerie



Wohnzimmer



Wohnungseingang



Wohnzimmer

Exposé - Galerie



Schlafzimmer



Flur

Exposé - Galerie



Duschbereich



Wohnzimmer

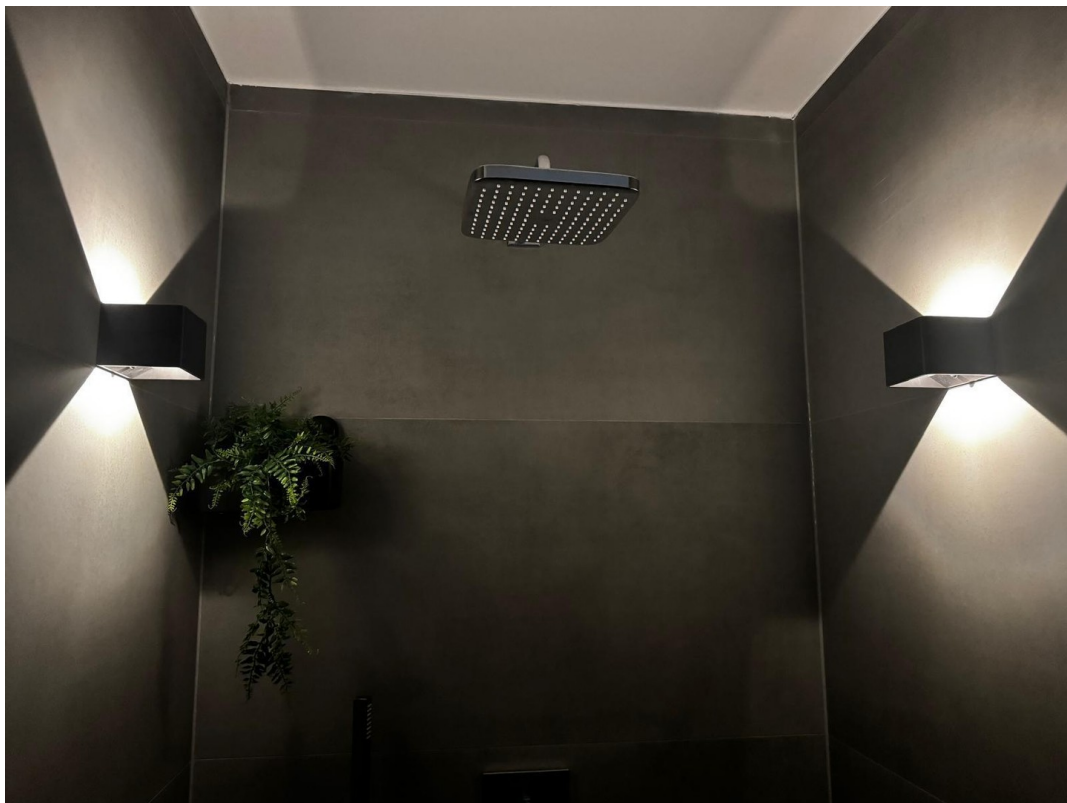
Exposé - Galerie



Badezimmer



Badezimmer



Dusche

Exposé - Galerie



Schlafzimmer 2



Küche

Exposé - Galerie



Küche



Küche

Exposé - Galerie



Balkon



Treppenhaus



Wohnzimmer