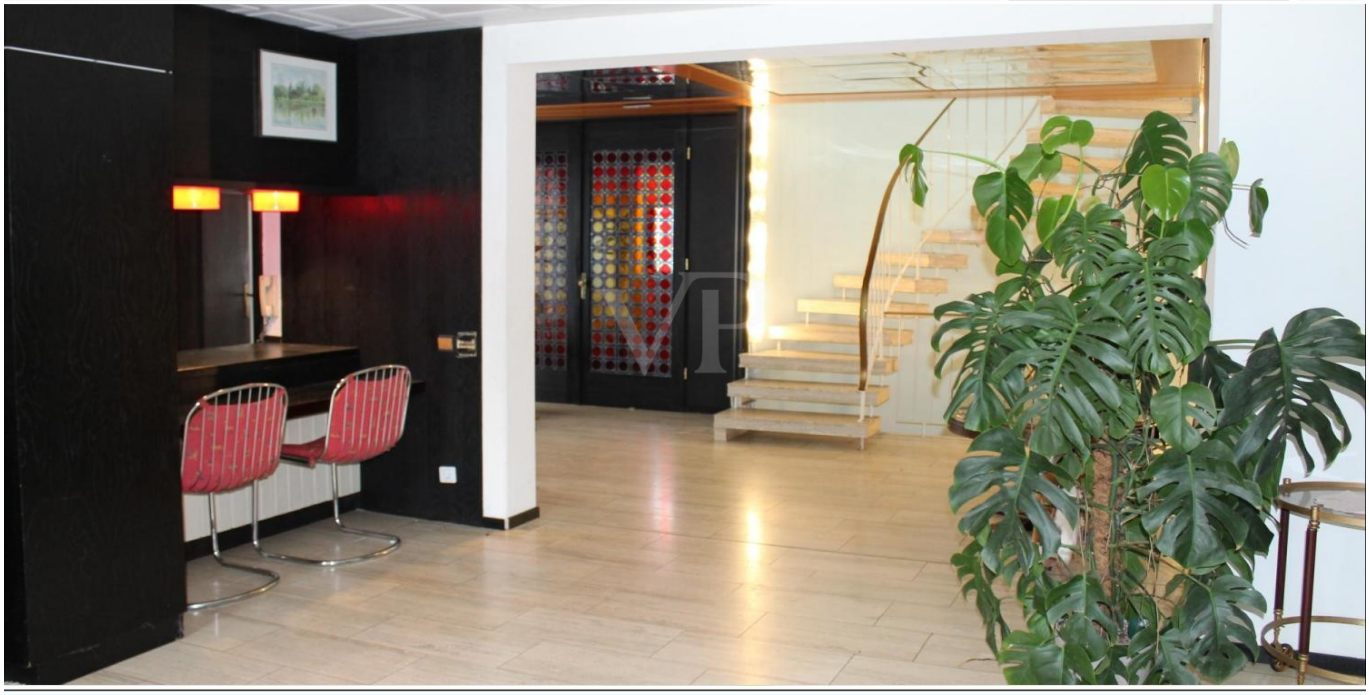
Garbsen / Berenbostel – Garbsen

Individuelles Stadthaus in Garbsen /Berenbostel

CODICE OGGETTO: 24399067



PREZZO D'ACQUISTO: 477.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 190 m^2 • VANI: 5.5 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 500 m^2

CODICE OGGETTO: 24399067 - 30827 Garbsen / Berenbostel – Garbsen

- A colpo d'occhio
- La proprietà
- Dati energetici
- Planimetrie
- Una prima impressione
- Dettagli dei servizi
- Tutto sulla posizione
- Ulteriori informazioni
- Partner di contatto

CODICE OGGETTO: 24399067 - 30827 Garbsen / Berenbostel – Garbsen

A colpo d'occhio

CODICE OGGETTO	24399067
Superficie netta	ca. 190 m²
Vani	5.5
Camere da letto	4
Bagni	2
Anno di costruzione	1976

Prezzo d'acquisto	477.000 EUR
Casa	Porzioni di bifamiliari
Compenso di mediazione	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Tipologia costruttiva	massiccio
Superficie lorda	ca. 118 m²
Caratteristiche	Terrazza, Bagni di servizio, Caminetto, Giardino / uso comune

CODICE OGGETTO: 24399067 - 30827 Garbsen / Berenbostel – Garbsen

Dati energetici

Tipologia di riscaldamento	a pavimento
Riscaldamento	Pompa di calore idraulica/pneumatica
CERTIFICAZIONE ENERGETICA VALIDO FINO A	20.08.2029
Fonte di alimentazione	Pompa di calore idraulica/pneumatica

Certificazione energetica	Diagnosi energetica
Consumo energetico	65.00 kWh/m²a
Classe di efficienza energetica	B
Anno di costruzione secondo il certificato energetico	2009

CODICE OGGETTO: 24399067 - 30827 Garbsen / Berenbostel – Garbsen

La proprietà

CODICE OGGETTO: 24399067 - 30827 Garbsen / Berenbostel – Garbsen

La proprietà

CODICE OGGETTO: 24399067 - 30827 Garbsen / Berenbostel – Garbsen

La proprietà

CODICE OGGETTO: 24399067 - 30827 Garbsen / Berenbostel – Garbsen

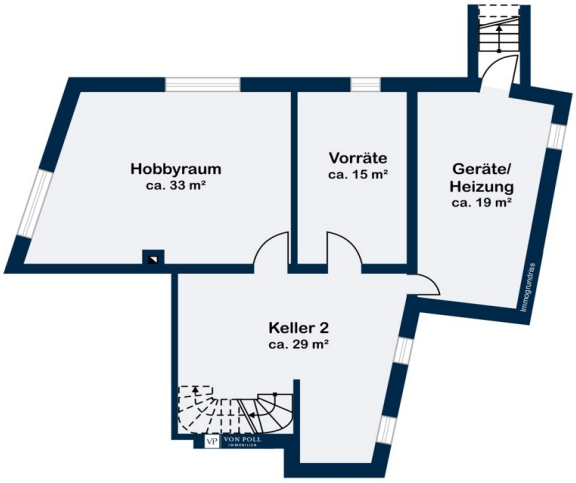
La proprietà

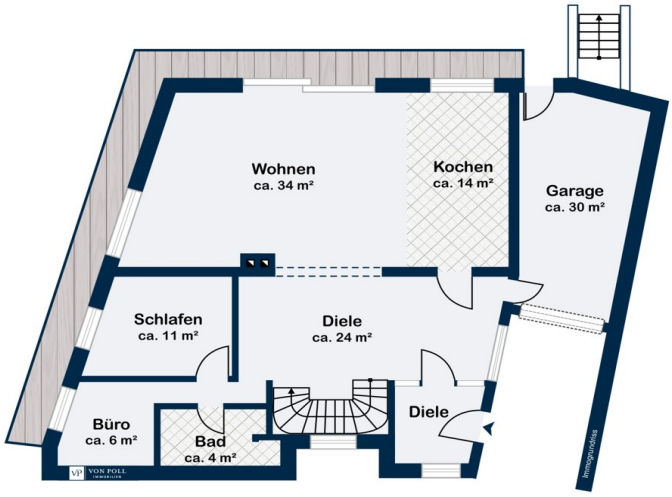
CODICE OGGETTO: 24399067 - 30827 Garbsen / Berenbostel – Garbsen

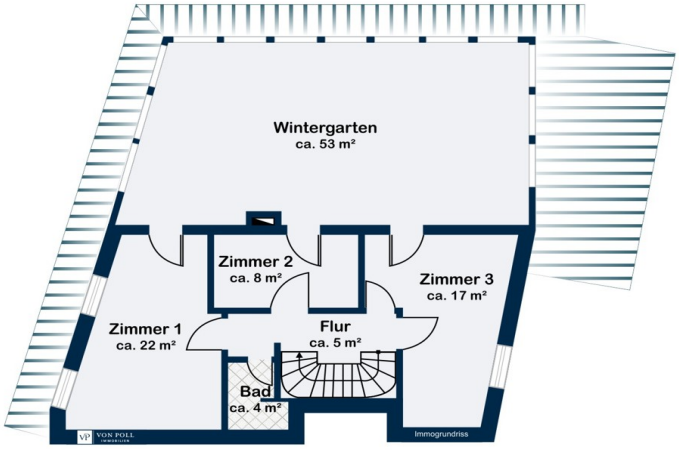
La proprietà

CODICE OGGETTO: 24399067 - 30827 Garbsen / Berenbostel – Garbsen

Planimetrie




Wohnen
ca. 34 m²
Kochen
ca. 14 m²
Garage
ca. 30 m²
Schlafen
ca. 11 m²
Diele
ca. 24 m²
Diele
Büro
ca. 6 m²
Bad
ca. 4 m²
Immagrundriss



Questa pianta non è in scala. I documenti ci sono stati dati dal cliente. Per questo motivo, non possiamo garantire la precisione delle informazioni.

CODICE OGGETTO: 24399067 - 30827 Garbsen / Berenbostel – Garbsen

Una prima impressione

Zum Verkauf steht eine 1976 in massiver Bauweise auf einem ca. 525 m² großen Grundstück rückwärtig errichtete Haushälfte mit Stadthaus-Charakter. Das voll unterkellerte Gebäude verfügt über eine Wohnfläche von ca. 190 m² (davon anteilige Zurechnung von ca. 15 m² des ca. 50 m² großen Wintergartens im 1. Obergeschoss) sowie eine Nutzfläche von ca. 118 m² (Keller und Garage) und eine als Sondereigentum zugeordnete, rückwärtige Gartenfläche von ca. 350 m².

Das Stadthaus ist sowohl im Keller als auch im Erdgeschoss und Obergeschoss mit einer Fußbodenheizung ausgestattet, die über eine 2009 installierte Wärmepumpe versorgt wird. Die Fassade wurde beim Bau mit einem ca. 14 cm starken Wärmedämmverbundsystem versehen, der Energie-Bedarfsausweis weist einen Endenergiebedarf von 65,0 kWh/(m²a) aus.

Die großzügige Wohnfläche von ca. 190 m² verteilt sich neben dem Wohn-/Essbereich nebst offener Küche , einem Bad, zwei weiteren Räumen und der Diele im Erdgeschoss auf drei weitere Zimmer, ein Bad und den großen Wintergarten im Obergeschoss. Verbunden werden die drei Ebenen des Hauses über eine breite, offene Treppe.
Der Keller verfügt auf einer Fläche von ca. 98 m² über vier vielfältig nutzbare Räume.

Das Stadthaus in individueller Bauweise ist eine wirklich besondere Immobilie mit vielen Gestaltungsmöglichkeiten in zentraler Lage von Berenbostel, lassen Sie sich von den Bildern inspirieren und vereinbaren Sie kurzfristig einen Besichtigungstermin!

Zur Information: Die vordere straßenseitig , ca. 1955 errichtete Haushälfte besteht aus einer vermieteten Ladeneinheit im Erdgeschoss sowie einer Wohnung im Obergeschoss und Dachgeschoss. Insgesamt besteht die Eigentümergemeinschaft der Liegenschaft somit aus -3- Sondereigentumseinheiten.

CODICE OGGETTO: 24399067 - 30827 Garbsen / Berenbostel – Garbsen

Dettagli dei servizi

Luft-Wärmepumpe aus dem Jahre 2009
Fußbodenheizung in allen Geschossen
Kamin im Wohnzimmer
Großer Wintergarten im 1. Obergeschoss
Garage plus Stellplatz
Schön angelegter Gartenbereich

CODICE OGGETTO: 24399067 - 30827 Garbsen / Berenbostel – Garbsen

Tutto sulla posizione

Das Stadthaus befindet sich in zentraler Lage des Garbsener Stadtteils Berenbostel mit hervorragender infrastruktureller Versorgung.
Die Entfernung zu den Standorten von Volkswagen Nutzfahrzeuge, Continental, Johnson Controls sowie diversen anderen Unternehmen beträgt ca. 3 km, zum neuen Maschinenbau-Campus der Universität Hannover ca. 2 km.
Garbsen ist mit rund 60.000 Einwohnern die zweitgrößte Stadt in der Region Hannover. Sie grenzt im Nordwesten an die Landeshauptstadt Hannover. Die heutigen 13 Stadtteile haben teils eigenständige Entwicklungen genommen, bis sich bei der Gebietsreform 1974 die Stadt Garbsen in ihren heutigen Grenzen bildete.
2019 wurde der "Campus Maschinenbau Garbsen" neu eröffnet, der seit dem Wintersemester 2019/20 die gesamte Fakultät Maschinenbau der Leibniz Universität mit mehr als 5000 Studierenden und Wissenschaftlern vereinigt.

Insbesondere der Norden und Westen des Garbsener Stadtgebiets sind weitgehend ländlich geprägt. Rund 42 % der Gesamtfläche sind als Landschafts- und Naturschutzgebiete ausgewiesen. Die Leineauen, das Osterwalder Moor und das Waldgebiet der Garbsener Schweiz eignen sich für Radtouren und Wanderungen. Mit dem Berenbosteler See, dem Schwarzen See im Stadtpark sowie dem Blauen See nahe der Garbsener Schweiz verfügt Garbsen über drei größere Seen in naturnaher Lage. Der Blaue See dient als Badegewässer und hat sich zu einem Anziehungspunkt für Wassersportler entwickelt.
Daneben sind die Naherholungsgebiete "Deister" und das Steinhuder Meer in jeweils ca. 20 Minuten mit dem Auto erreichbar, ebenso wie die Innenstadt von Hannover.

CODICE OGGETTO: 24399067 - 30827 Garbsen / Berenbostel – Garbsen

Ulteriori informazioni

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.
Dieser ist gültig bis 20.8.2029.
Endenergiebedarf beträgt 65.00 kwh/(m²*a).
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Luft/wasser Wärmepumpe.
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2009.
Die Energieeffizienzklasse ist B.

GELDWÄSCHE: Als Immobilienmaklerunternehmen ist die von Poll Immobilien GmbH nach § 2 Abs. 1 Nr. 14 und § 11 Abs. 1, 2 Geldwäschegesetz (GwG) dazu verpflichtet, bei der Begründung einer Geschäftsbeziehung die Identität des Vertragspartners festzustellen und zu überprüfen, bzw. sobald ein ernsthaftes Interesse an der Durchführung des Immobilienkaufvertrages besteht. Hierzu ist es erforderlich, dass wir nach § 11 Abs. 4 GwG die relevanten Daten Ihres Personalausweises festhalten (wenn Sie als natürliche Person handeln) – beispielsweise mittels einer Kopie. Bei einer juristischen Person benötigen wir eine Kopie des Handelsregisterauszugs, aus welchem der wirtschaftlich Berechtigte hervorgeht. Das Geldwäschegesetz sieht vor, dass der Makler die Kopien bzw. Unterlagen fünf Jahre aufbewahren muss. Als unser Vertragspartner haben Sie auch eine Mitwirkungspflicht nach § 11 Abs. 6 GwG.

HAFTUNG: Wir weisen darauf hin, dass die von uns weitergegebenen Objektinformationen, Unterlagen, Pläne etc. vom Verkäufer bzw. Vermieter stammen. Eine Haftung für die Richtigkeit oder Vollständigkeit der Angaben übernehmen wir daher nicht. Es obliegt daher unseren Kunden, die darin enthaltenen Objektinformationen und Angaben auf ihre Richtigkeit hin zu überprüfen. Alle Immobilienangebote sind freibleibend und vorbehaltlich Irrtümer, Zwischenverkauf- und Vermietung oder sonstiger Zwischenverwertung.

UNSER SERVICE FÜR SIE ALS EIGENTÜMER:
Planen Sie den Verkauf oder die Vermietung Ihrer Immobilie, so ist es für Sie wichtig, deren Marktwert zu kennen. Lassen Sie kostenfrei und unverbindlich den aktuellen Wert Ihrer Immobilie professionell durch einen unserer Immobilienspezialisten einschätzen. Unser bundesweites und internationales Netzwerk ermöglicht es uns, Verkäufer bzw. Vermieter und Interessenten bestmöglich zusammenzuführen.

CODICE OGGETTO: 24399067 - 30827 Garbsen / Berenbostel – Garbsen

Partner di contatto

Per ulteriori informazioni, si prega di contattare la persona di riferimento:

Thomas Bade & Claudia Bade

Lange Straße 38, 31515 Wunstorf
Tel.: +49 5031 - 96 03 495
E-Mail: hannover.west@von-poll.com

Alla clausola di esclusione di responsabilità di von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com