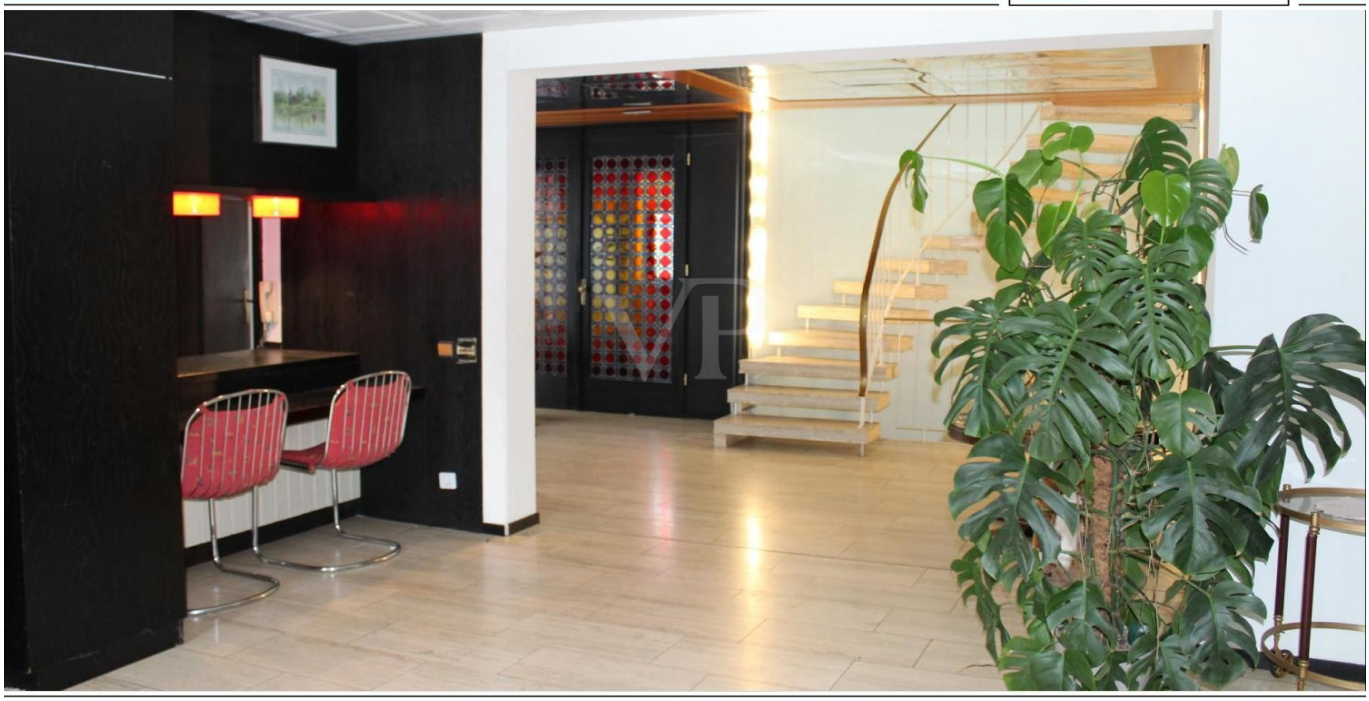
Garbsen / Berenbostel – Garbsen

Individuelles Stadthaus in Garbsen /Berenbostel

Número da propriedade: 24399067



PREÇO DE COMPRA: 477.000 EUR • **ÁREA:** ca. 190 m² • **QUARTOS:** 5.5 • **ÁREA DO TERRENO:** 500 m²

Número da propriedade: 24399067 - 30827 Garbsen / Berenbostel – Garbsen

- Numa vista geral
- O imóvel
- Dados energéticos
- Plantas dos pisos
- Uma primeira impressão
- Detalhes do equipamento
- Tudo sobre a localização
- Outras informações
- Pessoa de contacto

Número da propriedade: 24399067 - 30827 Garbsen / Berenbostel – Garbsen

Numa vista geral

Número da propriedade	24399067
Área	ca. 190 m²
Quartos	5.5
Quartos	4
Casas de banho	2
Ano de construção	1976

Preço de compra	477.000 EUR
Natureza	Casa geminada
Comissão para arrendatários	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Tipo de construção	Sólido
Área útil	ca. 118 m²
Móveis	Terraço, WC de hóspedes, Lareira, Jardim / uso partilhado

Número da propriedade: 24399067 - 30827 Garbsen / Berenbostel – Garbsen

Dados energéticos

Sistemas de aquecimento	Aquecimento por chão radiante
Fonte de Energia	Bomba de calor ar-água
Certificado Energético válido até	20.08.2029
Aquecimento	Bomba de calor ar-água

Certificado Energético	Consumo energético final
Procura final de energia	65.00 kWh/m²a
Classificação energética	B
Ano de construção de acordo com o certificado energético	2009

Número da propriedade: 24399067 - 30827 Garbsen / Berenbostel – Garbsen

O imóvel

Número da propriedade: 24399067 - 30827 Garbsen / Berenbostel – Garbsen

O imóvel

Número da propriedade: 24399067 - 30827 Garbsen / Berenbostel – Garbsen

O imóvel

Número da propriedade: 24399067 - 30827 Garbsen / Berenbostel – Garbsen

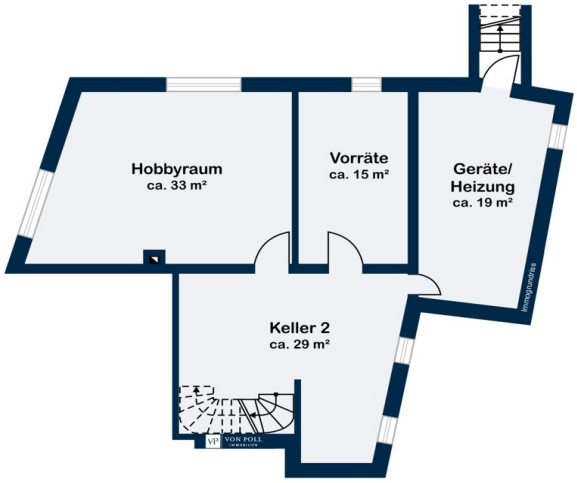
O imóvel

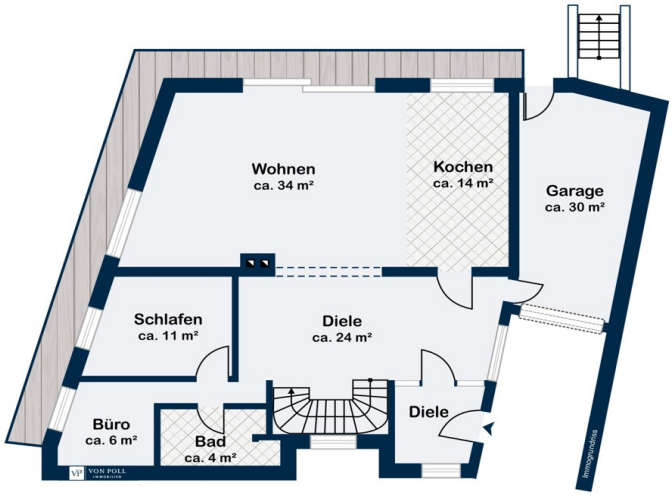
Número da propriedade: 24399067 - 30827 Garbsen / Berenbostel – Garbsen

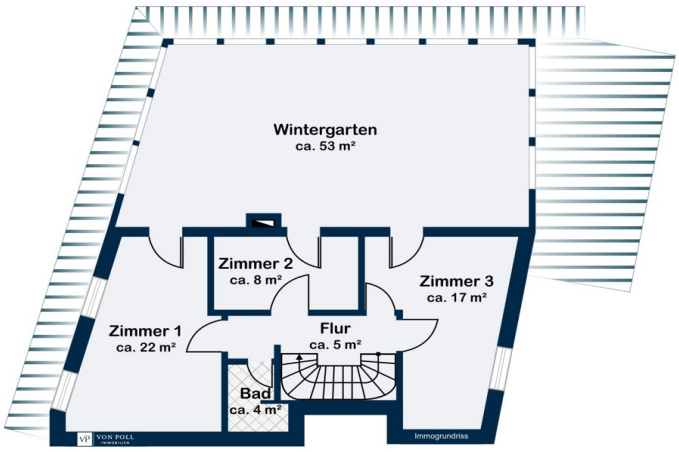
O imóvel

Número da propriedade: 24399067 - 30827 Garbsen / Berenbostel – Garbsen

Plantas dos pisos




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



Esta planta não é à escala. Os documentos foram-nos entregues pelo cliente. Por conseguinte, não podemos assumir qualquer responsabilidade pela exatidão das indicações.

Número da propriedade: 24399067 - 30827 Garbsen / Berenbostel – Garbsen

Uma primeira impressão

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.

Número da propriedade: 24399067 - 30827 Garbsen / Berenbostel – Garbsen

Detalhes do equipamento

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

Número da propriedade: 24399067 - 30827 Garbsen / Berenbostel – Garbsen

Tudo sobre a localização

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.

Número da propriedade: 24399067 - 30827 Garbsen / Berenbostel – Garbsen

Outras informações

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.

Número da propriedade: 24399067 - 30827 Garbsen / Berenbostel – Garbsen

Pessoa de contacto

Para mais informações, queira contactar a sua pessoa de contacto:

Thomas Bade & Claudia Bade

Lange Straße 38 Hannover - Region West
E-Mail: hannover.west@von-poll.com

To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com