

Exposé

Einfamilienhaus in Garbsen

Zentrales Wohn- und Geschäftshaus in Berenbostel, Garage + max. 10 Stellplätze



Objekt-Nr. OM-308317

Einfamilienhaus

Verkauf: **599.000 €**

Eichenweg 1A
30827 Garbsen
Niedersachsen
Deutschland

Baujahr	1980	Übernahmedatum	01.09.2024
Grundstücksfläche	740,00 m ²	Zustand	gepflegt
Etagen	3	Schlafzimmer	4
Zimmer	16,00	Badezimmer	4
Wohnfläche	212,00 m ²	Garagen	1
Nutzfläche	380,00 m ²	Stellplätze	8
Energieträger	Gas	Heizung	Zentralheizung
Übernahme	ab Datum		

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Zentrales, großzügiges Einfamilienhaus:

- Lage in Berenbostel beim Dorfplatz als zentraler Versorgungsbereich
- ca. 380qm Nutzfläche im Haus
- max. 10 Stellplätze plus Garage und Garten
- herausragende Erreichbarkeit sowie Einsehbarkeit

Ausstattung

Das Haus ist als Architektenhaus zum Bauzeitpunkt als hochwertiger Individualbau in Auftrag gegeben worden, geprägt durch komfortable, zahlreiche Zimmer und einen großzügigen Gesamtgrundriss. Aktuell ist an eine ukrainische Familie vermietet. Das Mietverhältnis endet in den nächsten Monaten, dann ist die Immobilie leergezogen nutzbar. Durch die Nutzung entspricht der auf den Bildern dargestellte gute Erhaltungszustand nicht mehr ganz der Realität.

Falls das Objekt zur Kapitalanlage genutzt werden soll, kann der Kontakt zu Mietinteressenten, auch aus dem gewerblichen Bereich hergestellt werden. So liegt die Anfrage eines Unternehmens aus der Altenpflege vor, die dort auf Mietbasis eine betreute Wohnrichtung betreiben möchten. Das Haus ist aber auf Grund der Zentralität, der sehr guten Erreichbarkeit und Einsehbarkeit sowie des grosszügigen Stellplatzangebots ebenfalls als Anwalts- oder Steuerkanzlei, Arztstandort oder für einen sonstigen Büro- bzw. Gewerbebetrieb geeignet. Hierfür wäre ein Nutzungsänderungsantrag zu stellen.

Fußboden:

Parkett, Laminat, Teppichboden, Fliesen, Vinyl / PVC, Sonstiges (s. Text)

Weitere Ausstattung:

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

Sonstiges

Bei Ihren Anfragen nennen Sie bitte Ihren Namen, Adresse und Telefonnummer, damit ich Sie von Spassbiestern und Händlern unterscheiden können. Ihre Anfrage wird vertraulich behandelt.

Finanzierungstipp: Ich empfehle ein Vorgespräch mit der eigenen Hausbank, um vorher vor dem Hintergrund der eigenen Einkommenssituation zu prüfen, wieviel Haus man sich leisten kann bzw. was die Bank max. finanzieren würde. Erfahrungsgemäß werden hierbei ca. 100.000€ Eigenkapital nötig sein, um etwas mehr als die Erwerbsnebenkosten abzudecken.

Lage

Lage im Zentrum Berenbostels. Berenbostel ist Ortsteil der Stadt Garbsen als größte Stadt in der Region Hannover. Die Stadt wächst kontinuierlich durch verschiedene weichenstellende Planvorhaben und die Erweiterung bereits umgesetzter überregional bedeutsamer Ansiedlungen. Grosse Baulandentwicklungen (Berenbostel - Ost) sowie der fortschreitende Ausbau der Universität Hannover am Campus Garbsen sorgen für Dynamik sowie kontinuierlichen Zuzug an Einwohnern. Der direkte Standort ist geprägt durch die direkte Anbindung zum Ortszentrum. Von dort ist man zum Ortszentrum einsehbar, wahrnehmbar und verkehrlich hervorragend angebunden.

Infrastruktur:

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

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	121,00 kWh/(m ² a)
Energieeffizienzklasse	D

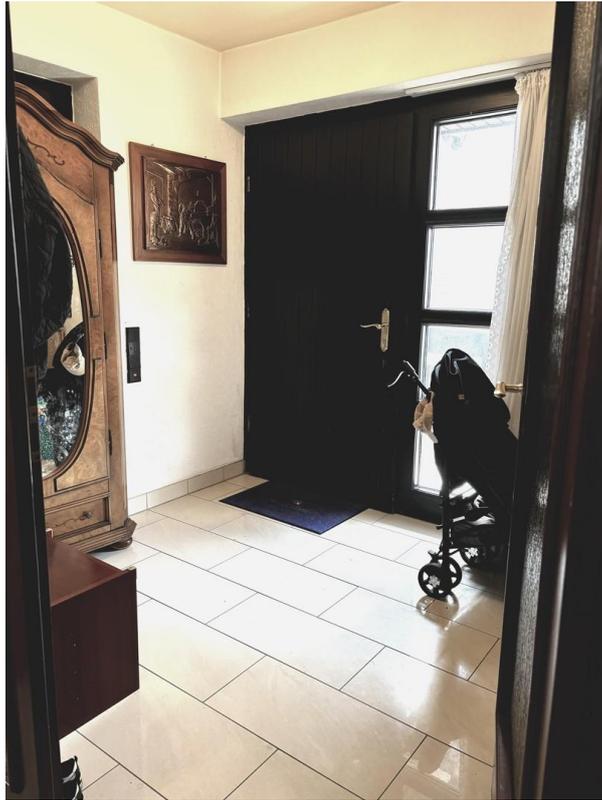
Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



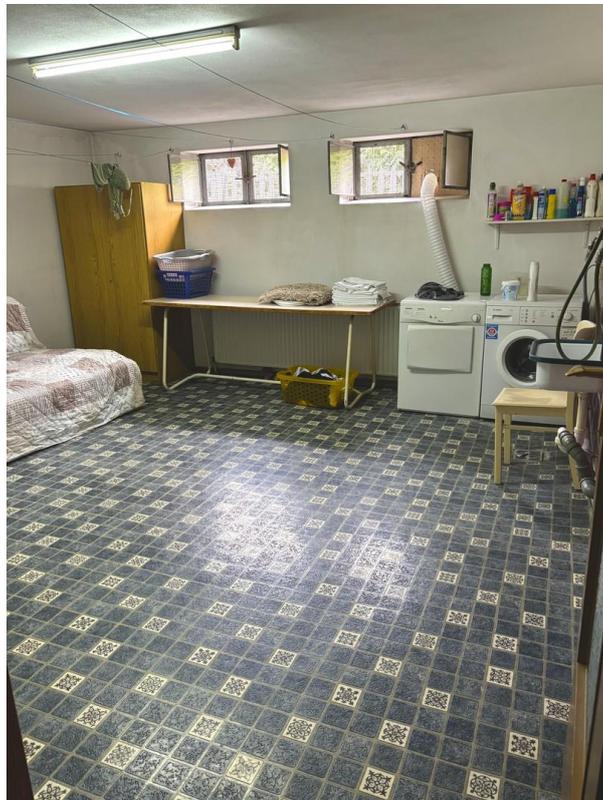
Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

gemäß den §§79 ff. Gebäudeenergiegesetz (GEG) vom ¹ 20. Juli 2022

Erfasster Energieverbrauch des Gebäudes 3

Energieverbrauch

29,66 kg/(m²a)
CO₂-Treibhausgas
Emissionen

Endenergieverbrauch: 121 kWh/(m²a)
Primärenergieverbrauch: 133 kWh/(m²a)

Endenergieverbrauch dieses Gebäudes 121 kWh/(m²a)
[Pflichtangabe in Immobilienanzeigen]

Verbrauchserfassung - Heizung und Warmwasser		Energieträger ²	Primärenergiefaktor ²	Energieverbrauch [kWh]	Anteil Warmwasser [kWh]	Anteil Heizung [kWh]	Klimafaktor
Zeitraum von	Zeitraum bis						
01.1.2021	01.01.2024	Erds gas	1,1	100544	18900	81644	1,17

Vergleichswerte Endenergie³

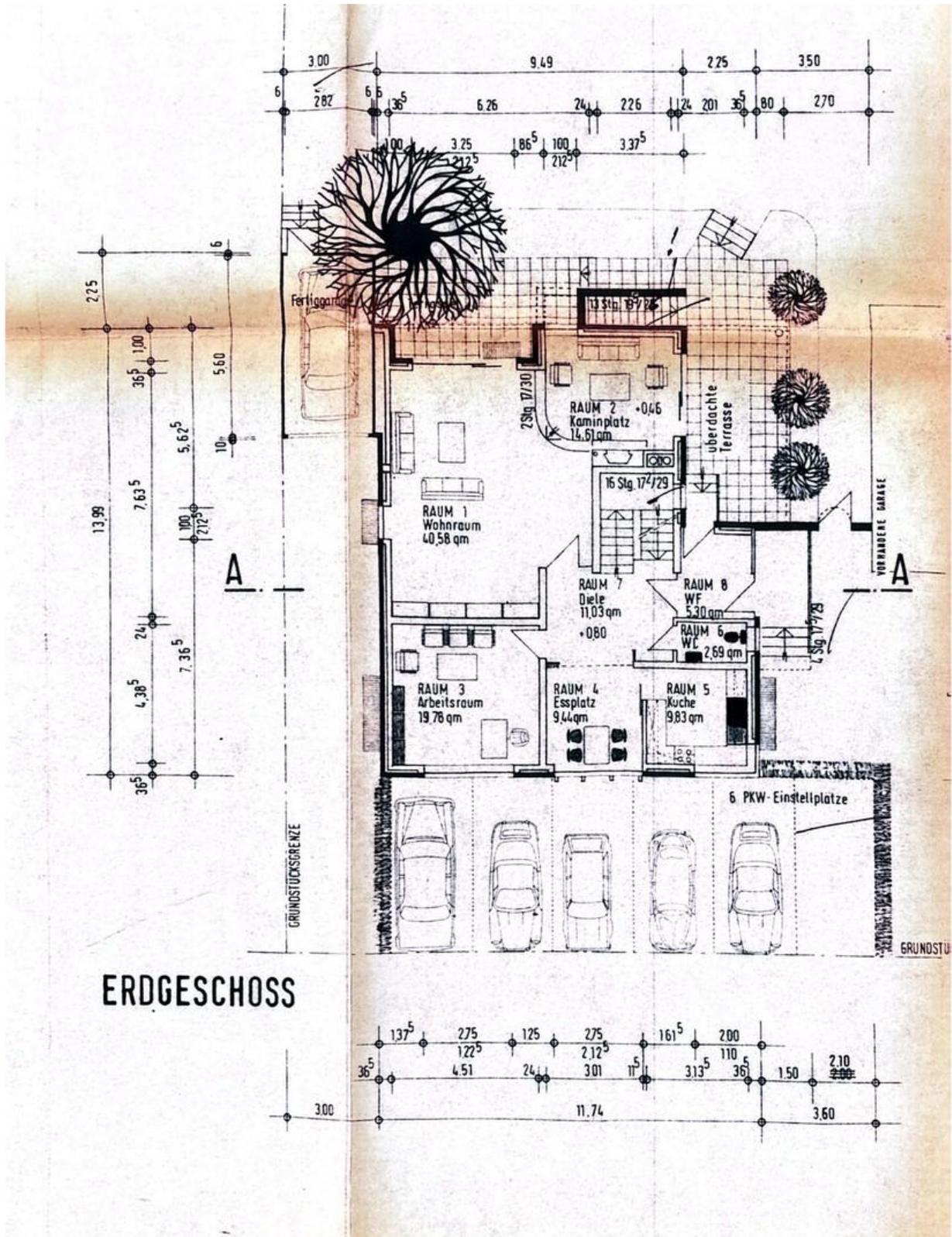
Die Modellhaft ermittelten Vergleichswerte beziehen sich auf Gebäude, in denen Wärme für Heizung und Warmwasser durch Heizkessel im Gebäude bereitgestellt wird.
Soll ein Energieverbrauch eines mit Fern- oder Nahwärme beheizten Gebäudes verglichen werden, ist zu beachten, dass hier normalerweise ein um 15 - 30 % geringerer Energieverbrauch als bei vergleichbaren Gebäuden mit Kesselheizung zu erwarten ist.

Erläuterungen zum Verfahren

Das Verfahren zur Ermittlung des Energieverbrauches ist durch das GEG vorgegeben. Die Werte der Skala sind spezifische Werte pro Quadratmeter Gebäudenutzfläche (A_n) nach dem GEG, die im Allgemeinen größer ist als die Wohnfläche des Gebäudes. Der tatsächliche Energieverbrauch eines Gebäudes weicht insbesondere wegen des Witterungseinflusses und sich ändernden Nutzerverhaltens vom angegebenen Energieverbrauch ab.

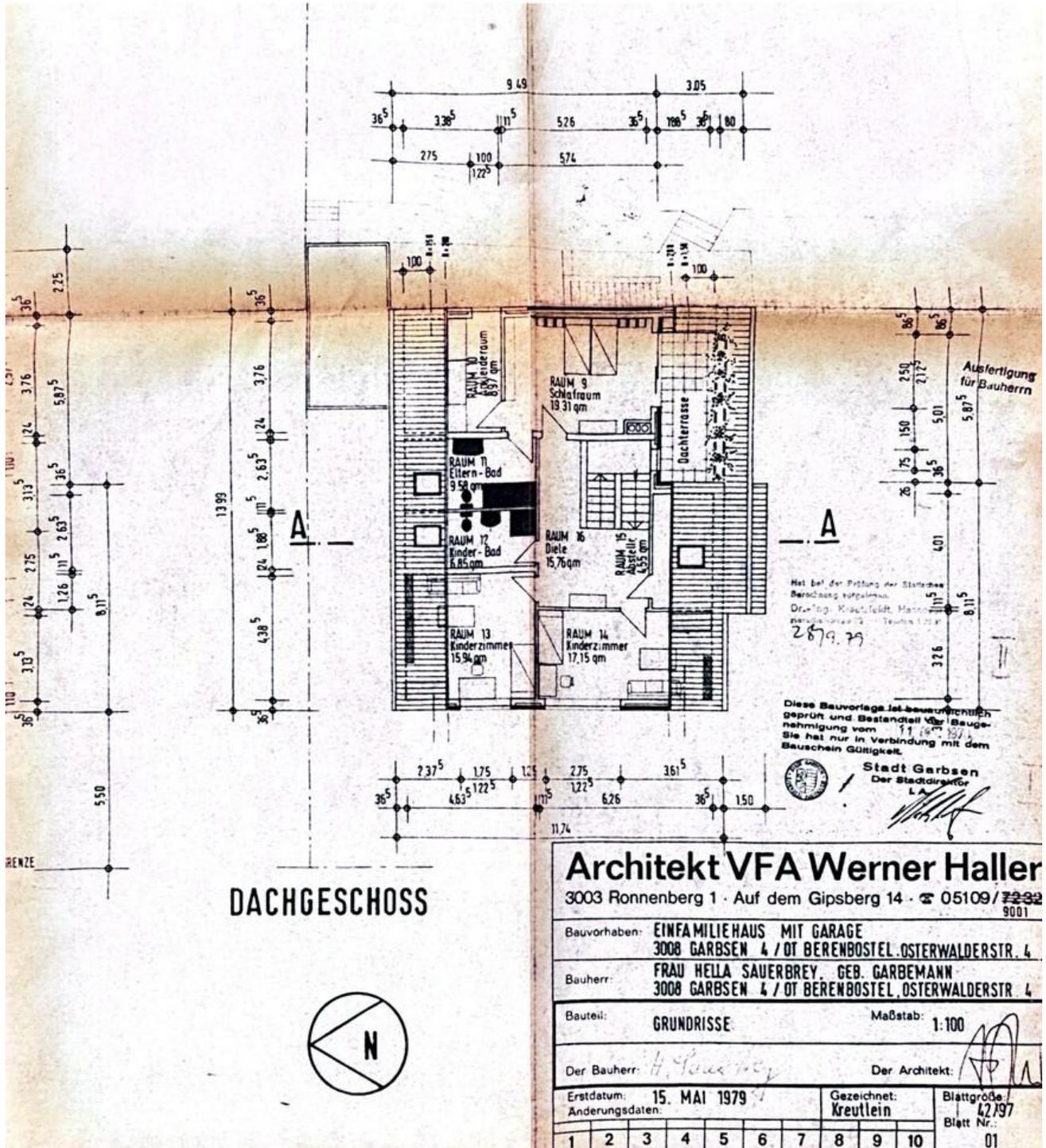
¹ siehe Fußnote 1 auf Seite 1 des Energieausweises
² gegebenenfalls auch Leerstandszuschläge, Warmwasser- oder Kühlpauschale in kWh
³ EFH: Einfamilienhaus, MFH: Mehrfamilienhaus

Exposé - Grundrisse

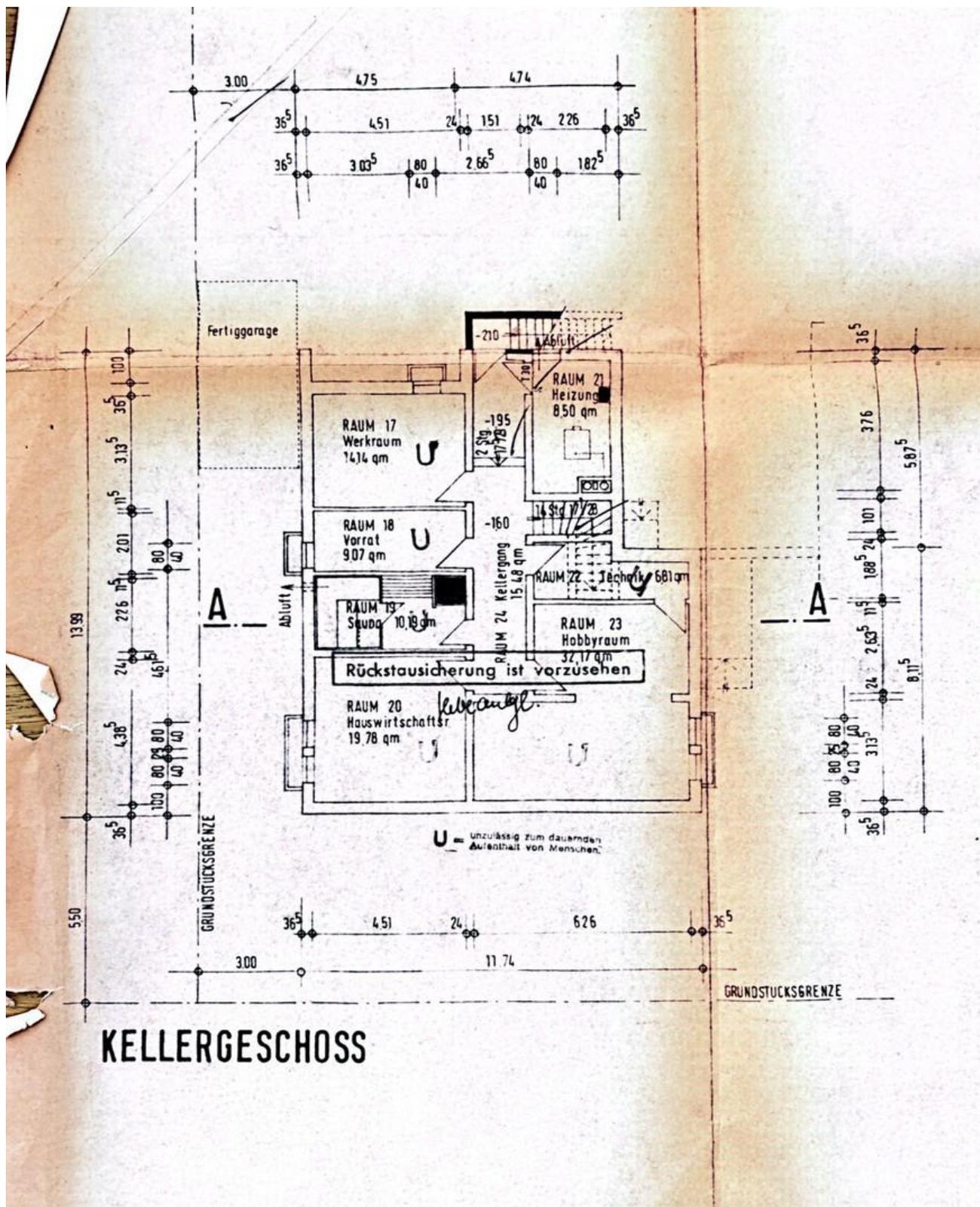


ERDGESCHOSS

Exposé - Grundrisse



Exposé - Grundrisse



Exposé - Anhänge

1.

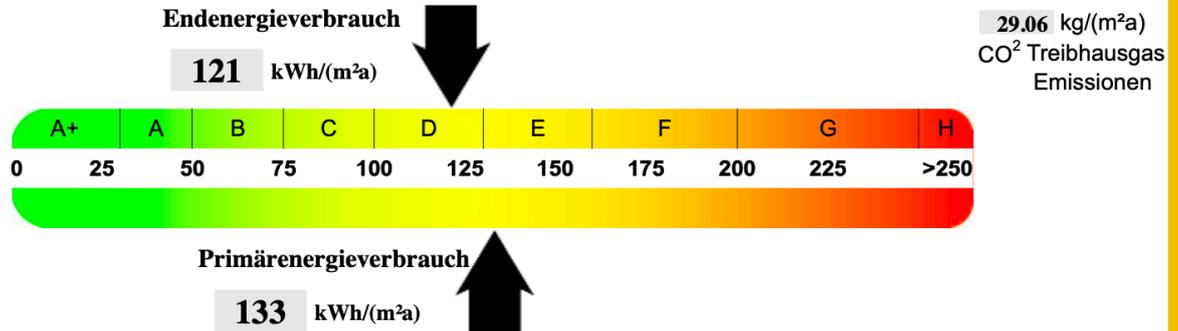
ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

gemäß den §§79 ff. Gebäudeenergiegesetz (GEG) vom ¹ 20. Juli 2022

Erfasster Energieverbrauch des Gebäudes

3

Energieverbrauch



Endenergieverbrauch dieses Gebäudes

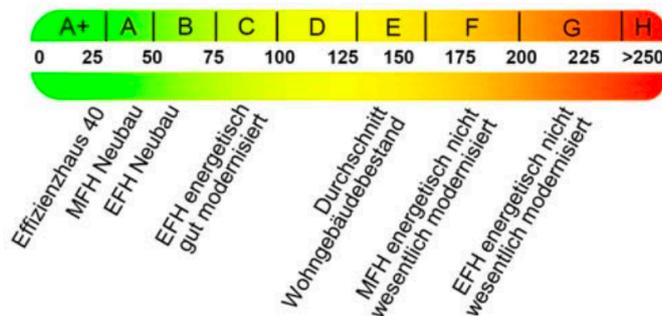
[Pflichtangabe in Immobilienanzeigen]

121 kWh/(m²a)

Verbrauchserfassung - Heizung und Warmwasser

Zeitraum		Energieträger ²	Primär-energie-faktor-	Energieverbrauch [kWh]	Anteil Warmwasser [kWh]	Anteil Heizung [kWh]	Klima-faktor
von	bis						
01.1.2021	01.01.2024	Erdgas	1.1	100544	18900	81644	1.17

Vergleichswerte Endenergie ³



Die modellhaft ermittelten Vergleichswerte beziehen sich auf Gebäude, in denen Wärme für Heizung und Warmwasser durch Heizkessel im Gebäude bereitgestellt wird.

Soll ein Energieverbrauch eines mit Fern- oder Nahwärme beheizten Gebäudes verglichen werden, ist zu beachten, dass hier normalerweise ein um 15 - 30 % geringerer Energieverbrauch als bei vergleichbaren Gebäuden mit Kesselheizung zu erwarten ist.

Erläuterungen zum Verfahren

Das Verfahren zur Ermittlung des Energieverbrauches ist durch das GEG vorgegeben. Die Werte der Skala sind spezifische Werte pro Quadratmeter Gebäudenutzfläche (A_n) nach dem GEG, die im Allgemeinen größer ist als die Wohnfläche des Gebäudes.

Der tatsächliche Energieverbrauch eines Gebäudes weicht insbesondere wegen des Witterungseinflusses und sich ändernden Nutzerverhaltens vom angegebenen Energieverbrauch ab.

¹ siehe Fußnote 1 auf Seite 1 des Energieausweises

² gegebenenfalls auch Leerstandszuschläge, Warmwasser-oder Kühlpauschale in kWh

³ EFH: Einfamilienhaus, MFH: Mehrfamilienhaus