

# Exposé

## Doppelhaushälfte in Garbsen

### Gepflegte Doppelhaushälfte provisionsfrei!



Objekt-Nr. OM-314715

**Doppelhaushälfte**

Verkauf: **395.000 €**

30826 Garbsen  
Niedersachsen  
Deutschland

Baujahr	1971	Übernahme	Nach Vereinbarung
Grundstücksfläche	302,00 m <sup>2</sup>	Zustand	renoviert
Etagen	3	Schlafzimmer	5
Zimmer	6,00	Badezimmer	2
Wohnfläche	145,00 m <sup>2</sup>	Garagen	1
Nutzfläche	40,00 m <sup>2</sup>	Heizung	Zentralheizung
Energieträger	Öl		

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Gepflegte Doppelhaushälfte mit Garage in Garbsen OT Horst zu verkaufen!

Das Haus erstreckt sich über 3 Etagen mit 6 Zimmern und bietet ca. 145 qm Wohnfläche + Vollkeller. Das Grundstück mit 302 qm bietet einen gemütlichen Garten mit sonniger Terrasse.

**Aufteilung und Ausstattung:** Im Erdgeschoss befindet sich eine offene Küche mit direktem Zugang zu Wohn- und Essbereich. Vom Wohnzimmer gelangt man direkt auf die großzügige sonnige Terrasse mit vollflächiger Markise. Außerdem gehört ein Gäste-WC zur Ausstattung im Erdgeschoss.

Im 1. OG befinden sich das Wannenbad und 3 weitere Zimmer. Die beiden größeren Zimmer haben direkten Zugang zu dem 7,5 qm großen Balkon.

Im Dachgeschoss wurden vor wenigen Jahren im Zuge einer Sanierung ein Duschbad und 2 weitere großzügige Zimmer erstellt.

Im Keller findet man ausreichend Platz für Hobby- oder Lagerraum, da sich hier früher eine Garage befand. Aus dem Keller gelangt man direkt in den Garten.

Die Fenster wurden im Jahr 1999 getauscht und die Öl-Heizung im Jahre 2000.

Bitte keine Makleranfragen!

## Ausstattung

Beim Kauf der Immobilie im Jahre 2001 wurde das Haus bis auf den Keller renoviert/saniert. Alle Bodenbeläge wurden getauscht/erneuert. Die Wände haben zum größten Teil Strukturputz. Es wurden Räumlichkeiten verändert z. B. offene Küche und das Bad im 1. OG wurde vergrößert. Im Laufe der Jahre wurde immer wieder renoviert/saniert wie z. B. Dachgeschoss komplett ausgebaut inkl. Dämmung und neuem Bad. Im Zuge dieser Renovierungen wurden im 1. OG und Dachgeschoss bis auf einen alle Heizkörper ausgetauscht. Ferner wurde eine neue Terrasse erbaut sowie das große Fenster zur Terrasse und die Terrassentür mit elektrischen Rollläden versehen.

### **Fußboden:**

Parkett, Laminat, Teppichboden, Fliesen, Vinyl / PVC

### **Weitere Ausstattung:**

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

## Lage

Das Objekt befindet sich in einem der beliebtesten Regionen von Hannover in Garbsen mit ca. 63.000 Einwohnern. Die Lage ist geprägt von viel Grün und ländlicher Umgebung. Im näheren Umfeld sind Kindergarten, Grundschule, Ärzte, Bushaltestelle fußläufig erreichbar. Der nächste Lebensmittelmarkt ist einen Kilometer entfernt. Die Autobahn A2 und A7 sind in ca. 15 Autominuten erreichbar. Innenstadt Hannover ist 15 km entfernt, der Flughafen Hannover 18 km entfernt.

### **Infrastruktur:**

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

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	126,80 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Energieeffizienzklasse	D

## Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



Dachgeschoss Badezimmer



Dachgeschoss Badezimmer

# Exposé - Galerie



Dachgeschoss Zimmer 1



Dachgeschoss Zimmer 1

# Exposé - Galerie



Dachgeschoss Zimmer 2



Badezimmer 1. OG

# Exposé - Galerie



Badezimmer 1. OG



1. OG Zimmer 1

# Exposé - Galerie



1. OG Zimmer 2



1. OG Zimmer 3

# Exposé - Galerie



Balkon



Gäste-WC

# Exposé - Galerie



Küche



Essbereich/offene Küche

# Exposé - Galerie



Wohnzimmer mit Terrasse



Terrasse

# Exposé - Galerie



Garten



Garten