

Exposé

Einfamilienhaus in Garbsen

Flexibel nutzbares Familienhaus, ruhige Lage, sehr gute Infrastruktur (incl. 621m² Grundstück)



Objekt-Nr. OM-315918

Einfamilienhaus

Verkauf: **440.000 €**

30827 Garbsen
Niedersachsen
Deutschland

Baujahr	1968	Übernahme	Nach Vereinbarung
Grundstücksfläche	621,00 m ²	Zustand	nach Vereinbarung
Etagen	2	Schlafzimmer	2
Zimmer	7,00	Badezimmer	3
Wohnfläche	110,00 m ²	Garagen	1
Nutzfläche	170,00 m ²	Stellplätze	1
Energieträger	Gas	Heizung	Zentralheizung

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Das Haus befindet sich im Besitz des Erstbewohners.

Rundgang <https://youtu.be/EzLev8taTrE>

Seit dem Erstbezug sind Renovierungsarbeiten durchgeführt worden:

letzter Fassadenanstrich (2024), Schornstein (2023), Garage saniert (2023), Velux-Dachfenster (2015), Gas-Brennwert-Heizung (2013), Bäder renoviert (2010-2015), Keller ausgebaut und Wand/Fußboden gefliest (2000), Fenster Westseite (2000), Teilw. Kelleraußenwand Isolation erneuert (2000), geschmiedete und verzinkte Gitter vor Kellerfenstern (1990)

Das Erdgeschoss mit Wohn-, Schlaf-, Kinderzimmer Küche und Diele 71,5m² groß (siehe detaillierte Wohnflächenberechnung). Im Obergeschoss stehen 2 Zimmer, Küche, Bad und Abstellraum zur Verfügung. Der Kniestock beträgt 1,55m, daher berechnet sich die Wohnfläche zu 40m².

Der Keller ist komplett ausgebaut und gefliest. Zwei Räume (11m² / 19m²) wurden als als Fremden- und Arbeitszimmer genutzt. Die Raumhöhe beträgt 2,2m, daher dürfen diese Räume nicht als Wohnfläche ausgewiesen werden. Außerdem gibt es noch einen Abstellraum (6m²), Waschküche bzw. Bad mit Dusche (12m²) und den Vorraum (12,5m²)

Die Terrasse mit Holzdielen ist ca. 20m² groß und eine elektrische Markise ist vorhanden.

Das Gartenhaus hat eine Betonbodenplatte und dient als Werkstatt und Abstellraum.

Ausstattung

Haus und Garten befindet sich in einem gepflegten Zustand. Die Bäder sind renoviert und haben einen mittleren Standard.

Fußboden:

Parkett, Fliesen

Weitere Ausstattung:

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

Sonstiges

Ein ausführliches Wertgutachten ist vorhanden. Es besteht auch die Möglichkeit, nur das Haus zu erwerben und das Grundstück mit Erbpacht zu übernehmen.

Lage

Die Wohnlage ist ruhig in einer Sackgasse. Die sehr nahe liegenden Grünflächen, Felder und das Waldstück mit großem Teich laden zu Spaziergängen ein und bieten Spielmöglichkeiten für Kinder.

Ein Eiscafe, Bäcker+Post ist im Ort. Dazu kommen noch zwei Gaststätten und eine Sportanlage im nahen Fußball-"Waldstadion".

Außerdem sind im 5km Umkreis alle Einkaufsmöglichkeiten vorhanden. Zahnarzt im Ort, Hausärzte/Apotheken im benachbarten Ortsteil. Bushaltestellen sind zu Fuß in 3min bzw. 10min erreichbar und 3 Buslinien stehen zur Auswahl.

Die A2 Herrenhausen und die B6 sind in 5min erreichbar.

Die Stadtbahn ist in 15min mit dem Fahrrad erreichbar. Im Ort gibt es einige Mietställe/Koppeln für Pferde. Ein Kindergarten befindet sich im Ort, die Grundschule wurde neu erbaut und verfügt über ein kleines Schwimmbad. Alle anderen Schulen sind im Nachbarort.

Infrastruktur:

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

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	258,00 kWh/(m ² a)
Energieeffizienzklasse	G

Exposé - Galerie



Auto Stellplatz

Exposé - Galerie



Ansicht 3



Rückseite

Exposé - Galerie



Südseite mit Terrasse



Aufgang zur Terrasse

Exposé - Galerie

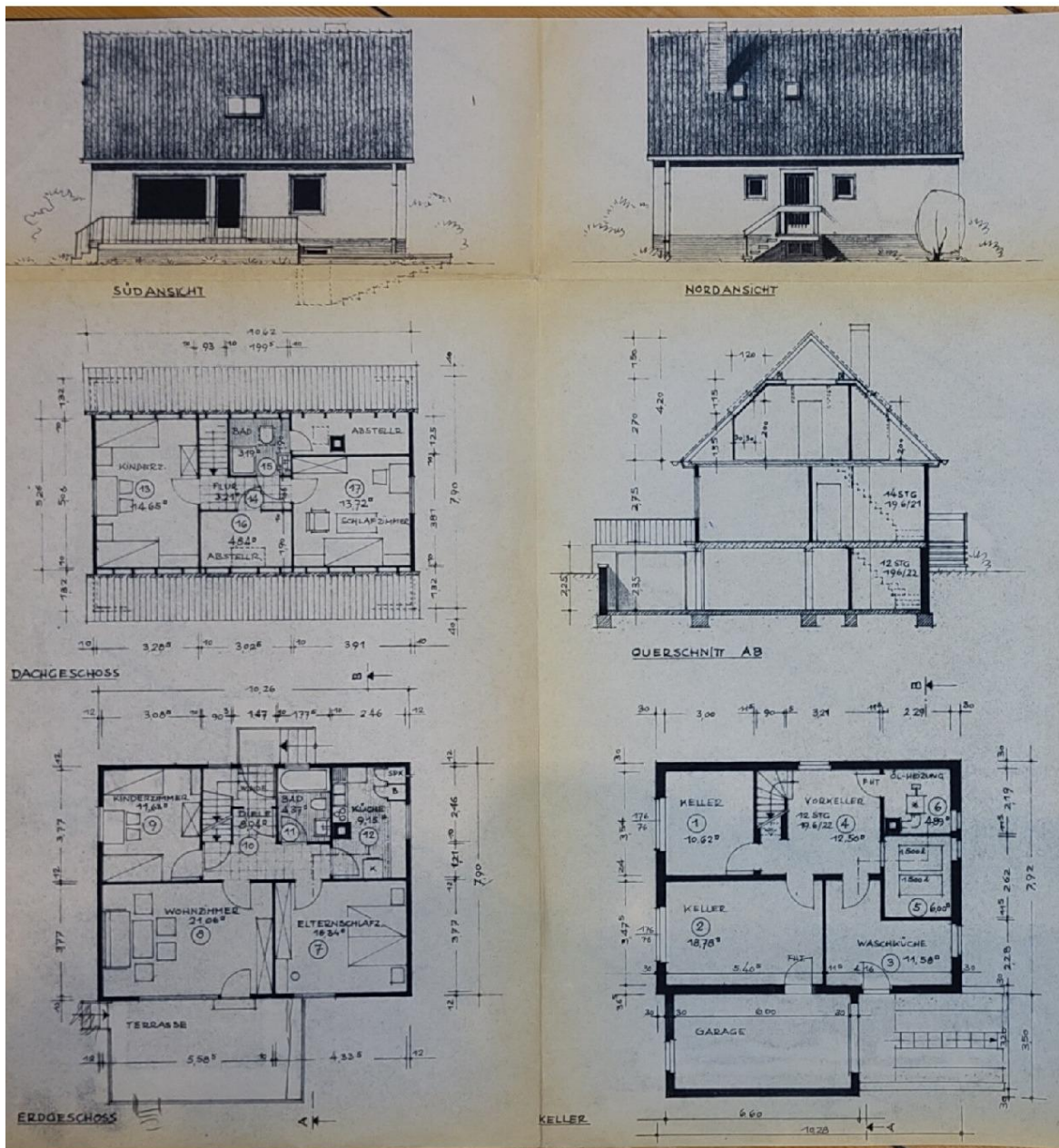


Garten 1

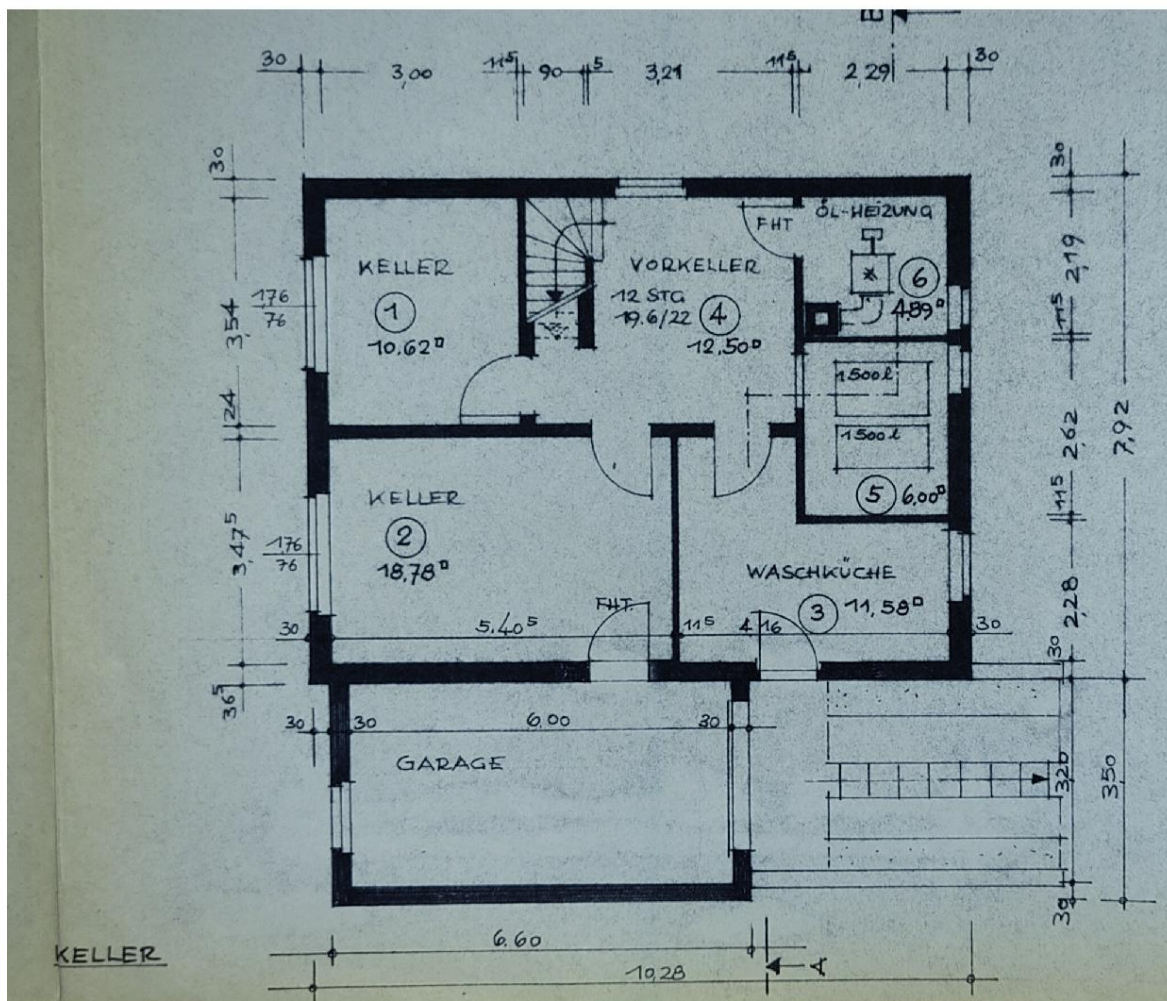


Garten 2

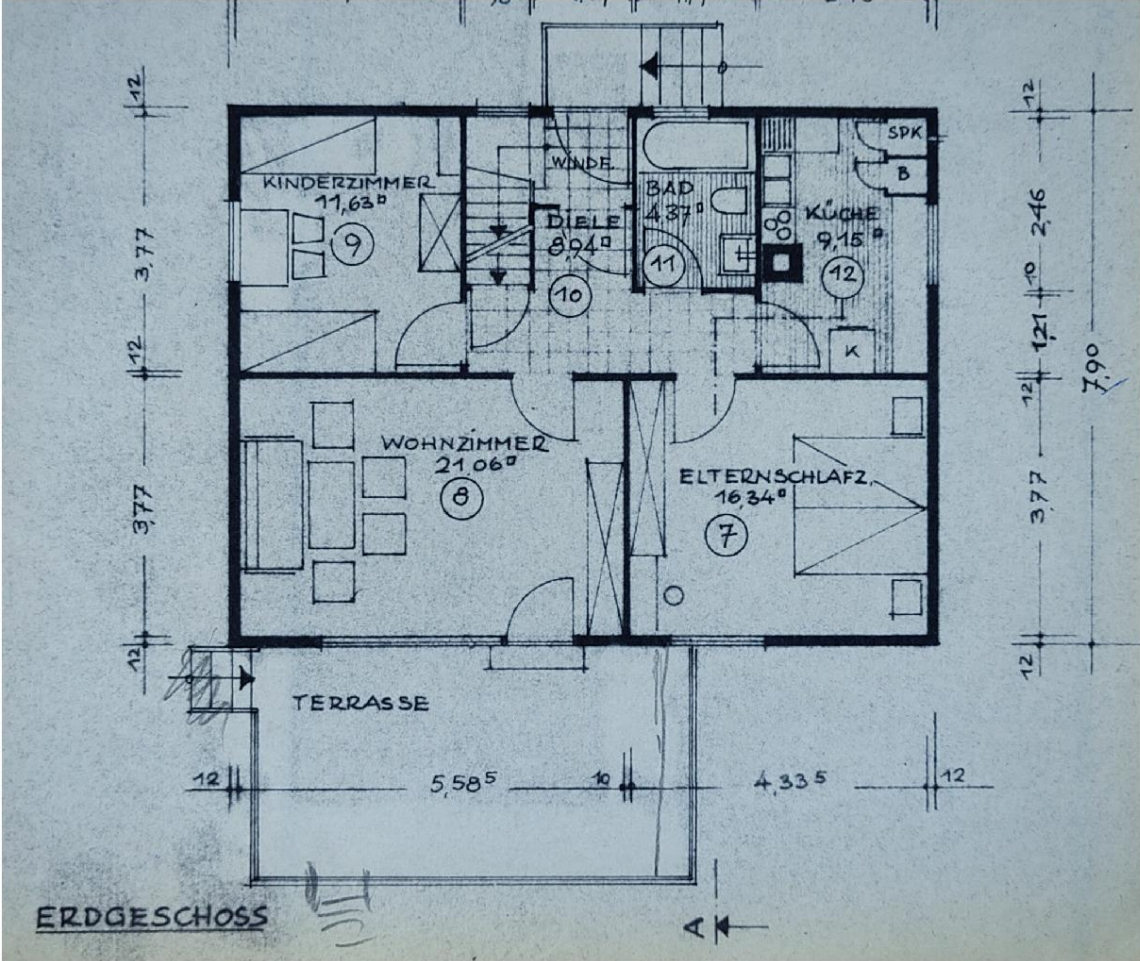
Exposé - Grundrisse



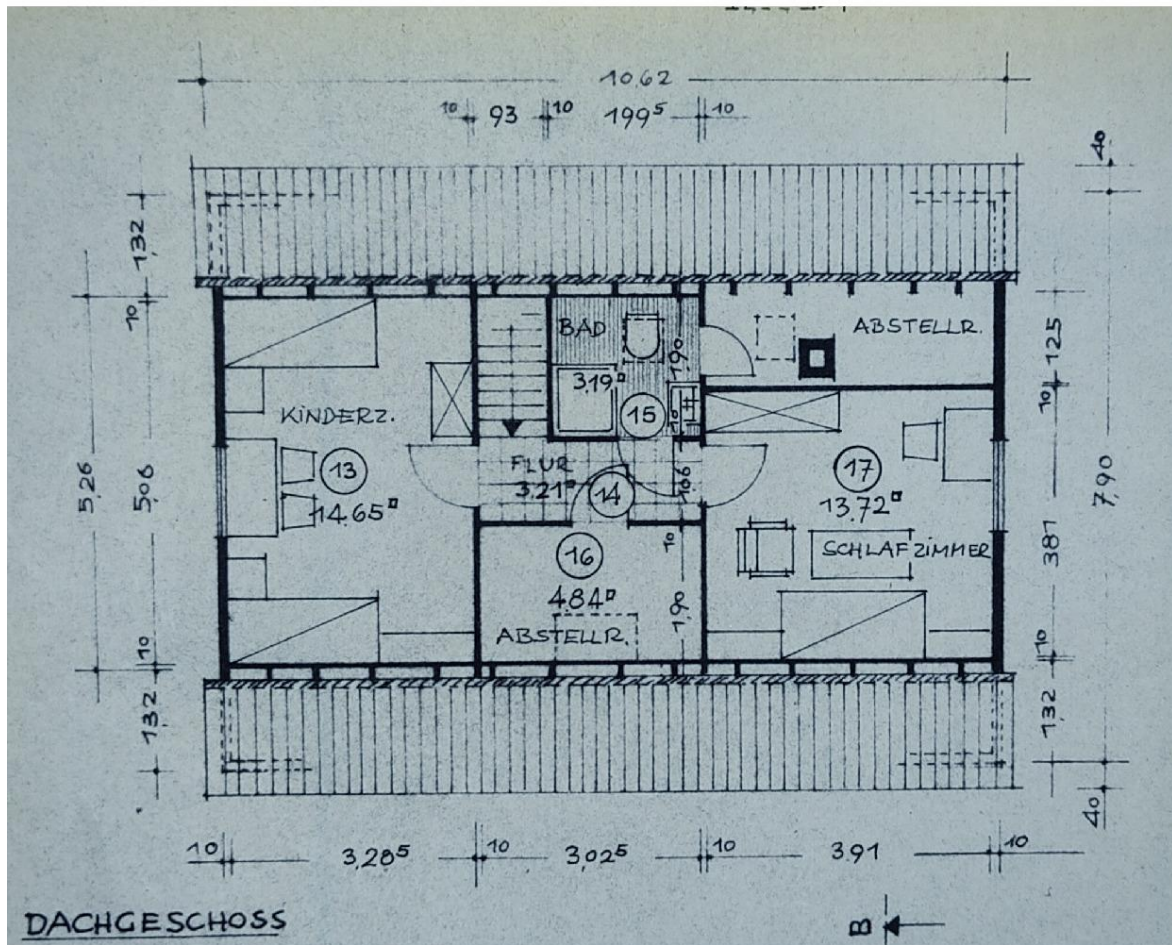
Exposé - Grundrisse



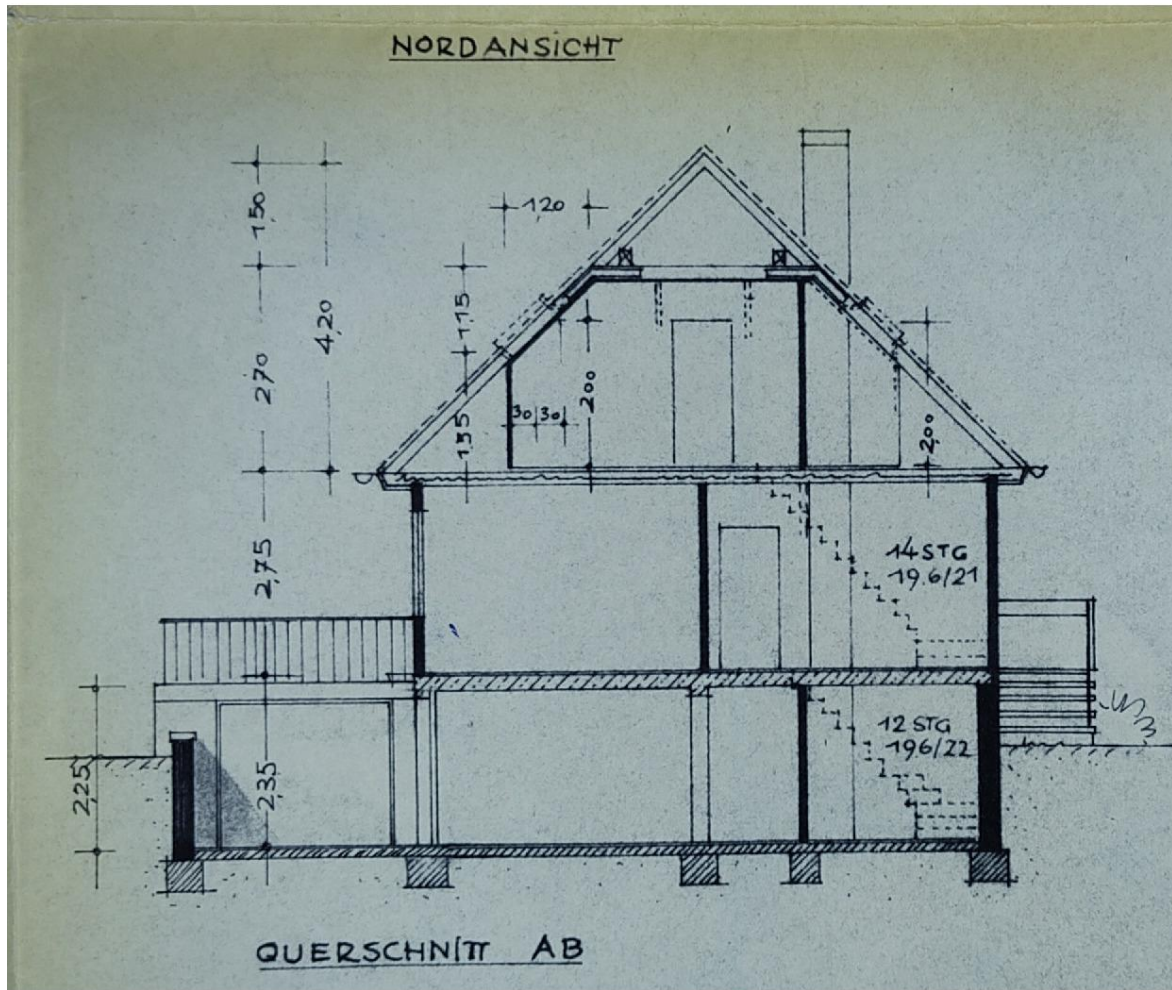
Exposé - Grundrisse



Exposé - Grundrisse



Exposé - Grundrisse



Exposé - Anhänge

1. Wohnfläche Berechnungen
2. Baubeschreibung

" W E L F I A " - Eigenheim Typ E 110
mit Keller und ausgebautem Dach

Bauherr: EHELEUTE BRUNKE, 3 HANNOVER

Bauort: STEINLESEN, KR. NGUSTADT

I. Wohnflächenberechnung:

Erdgeschoß:

Wohnzimmer	$3,77 \times 5,58^5$	= 21,06 m ²
Schlafzimmer	$3,77 \times 4,33^5$	= 16,34 "
Kinderzimmer	$3,08^5 \times 3,77$	= 11,63 "
Küche	$2,46 \times 3,77 - 0,32 \times 0,36$	= 9,15 "
Bad	$1,77^5 \times 2,46$	= 4,37 "
Diele	$1,47 \times 3,77 + 1,21 \times 1,87^5$ $+ 0,93 \times 1,21$	= 8,94 " = 71,49 m ²

Dachgeschoß:

Zimmer	$(3,81 - 0,30) \times 3,91$	= 13,72 m ²
Kinderzimmer	$(5,06 - 2 \times 0,30) \times 3,28^5$	= 14,65 "
Abstellraum	$(1,90 - 0,30) \times 3,02^5$	= 4,84 "
Bad	$(1,90 - 0,30) \times 1,99^5$	= 3,19 "
Flur	$1,06 \times 3,02^5$	= 3,21 "
		= 39,61 m ²
		<u>110,10 m²</u>
		=====

II. Bebaute Fläche:

$10,28 \times 7,92 = 81,42 \text{ m}^2$
=====

III. Umbauter Raum:

Erdgeschoß:	$7,90 \times 10,26 \times 2,75$	= 222,89 m ³
Keller:	$7,92 \times 10,28 \times 2,35$	= 191,34 "
Ausgebautes Dach:	$\left\{ (5,26 \times 2,50 - 2 \frac{1,15 \times 1,20}{2}) \times 10,62 \right\}$	
	$- 1,25 \times 2,00 \times 3,89$	= 115,27 "
Nicht ausgebautes Dach:	$\left\{ (7,90 + 2 \times 0,40) \times 4,20 \right\} \times 10,62$	
	$- 115,27 \times 1/3$	= 26,25 "
		<u>555,75 m³</u>
		=====

Architekt- und Ingenieurbüro
ERICH KRUSE
3 Hannover, Plönerstr. 8; Tel. 812424

Bescheinigende Behörde Landkreis Neustadt a.Rbge. - Bauverwaltungsabteilung -	Ort, Datum 3057 Neustadt a.Rbge. den 5. 12. 1972
---	--

Herrn/~~Fräulein~~
Werner Brunke

**3001 Stelingen
Eichenkamp 6**

Durchschrift dieses Bescheides erhält das Finanzamt Nienburg/Weser und das Amtsgericht Neustadt a. Rbge.

BESCHIED - Grundbuchamt -
über die Anerkennung von Wohnungen als steuerbegünstigte Wohnungen nach den §§ 82 und 83 des Zweiten Wohnungsbaugesetzes
- Zutreffendes ist ausgefüllt oder [X] angekreuzt -

Bitte bei jeder Antwort angeben		Bitte bei Zahlung angeben		
Ihr Antrag vom 28.11.1972	Aktenzeichen 662 - 21	Kassenzeichen IA/444 VG 14/D		
1. Datum und Nr. des Bauscheins 8.4.68, 25.10.68	Nr. 658/68 1718/68	2. Flur/Flurstück in 2	Stelingen 106/49	
3. Grundbuch von ... , Band/Blatt 10 + 11	Stelingen Bl. 289 + 328	4. Straße und Hausnummer Stelingen, Eichenkamp 6		
5. Eigentümer (nur ausgefüllt, wenn abweichend vom oben genannten Empfänger) Eheleute Werner und Hildegard Brunke, Stelingen, Eichenkamp 6				
6. Art der Wohnung (z. B. Familienheim, Eigentumswohnung) Familienheim 1 WE -	7. bezugsfert. am 5.1.69	8. Baugrdst. qm 621	9. überb. Fl. qm 104,52	
Lage der Wohnungen (Stockwerk, links, Mitte, rechts):	Wohnfläche in qm:	Zugehörige Garage qm	Bemerkungen:	
10. 1. Erdgeschoß	11. 71,49	12. 19,20	13. Neubau	
14. 2. Dachgeschoß	15. 39,61	16.	17.	
18.	19.	20.	21.	
22.	23.	24.	25.	
Insgesamt	26. 111,10	27. Gebühr DM 10,--	28. Auslagen DM 1,90	29. Zusammen DM 11,90
30. Begründung, falls eine Wohnung mit einer Mehrfläche über die zulässige Wohnflächen-grenze hinaus anerkannt wird:				
31. Die Gebühren und Auslagen werden durch Postnachnahme erhoben. werden durch Postnachnahme erhoben.				

Diese Wohnungen werden als steuerbegünstigte Wohnungen nach den §§ 82 und 83 des Zweiten Wohnungsbaugesetzes vom 27. 6. 56 (BGBl. I S. 523) i. d. F. der Bekanntmachung v. 1. 9. 65 (BGBl. I S. 1617), zuletzt geändert durch Art. III des Wohnungsbaugesetzes 1968 v. 17. 7. 68 (BGBl. I S. 821) anerkannt. Sie sind ohne Einsatz öffentlicher Mittel neu geschaffen worden. Der Zeitpunkt des Beginns der Grundsteuervergünstigung wird durch das Finanzamt bei der Erteilung des Grundsteuer-meßbescheides festgelegt.

Bitte beachten Sie unbedingt die Rückseite! Sie ist Teil dieses Bescheides.

Im Auftrag
(Signature)
(Morawietz)



Anlagen:
Bürgerschaftsurkunde bitte wenden!
Bauschein
Bauzeichnung
Eintragungsnachricht

Baubeschreibung

(in Stichworten)

Bauvorhaben: eines WELFIA-Eigenheimes Typ E 110
Bauherren: Eheleute Werner Brunke, Hannover, Derfflinger Str. 14/15
Bauort: Stelingen

Grundstück und Erschließung	
Baugrund- und Grundwasser- verhältnisse	Lehm/Sand
Versorgungs- leitungen (Wasser, Elt, Gas)	Wasser, Elt.
Abwasseranlagen	Kanalisation / Klärgrube
Straßen und Wege	vorhanden
Rohbau	
Fundamente	Stampfbeton
Außenwände	Keller Kalksandsteine 24/30 cm
Innenwände	Erdgeschoß: Holzskelett in Fachwerkbauweise -- Holzskelett in Fachwerkbauweise
Decken	Omnia-Decke über Keller, Holzbalkendecke über Erdgeschoß
Dach	Pfettendach mit Frankfurter Pfannen
Wärmeschutz	20 x 30 mm Steinwollplatten
Schallschutz	schwimmender Asphalt auf der Kellerdecke, 60 mm Steinwollplatten in der Holzbalkendecke über Erdgeschoß
Ausbau	
Putzarbeiten	
Außenputz	3-lagiger Zementputz
Innenputz	12 mm Rigipsplatten auf Alufolie
Fußböden	
in Naßräumen	Keramikfliesen <i>neu gefliest</i>
in Wohn- und Schlafräumen	PVC-Beläge, im Wohnzimmer Parkett
Treppen	Holztreppe aus Mahagoni
Fenster	ein- bzw. zweiflügelige Mahagonifenster mit Drehkippschloss
Türen	lasierfähige Holztüren mit Futter und Bekleidung tlw. mit Glasausschnitt