

# Exposé

## Einfamilienhaus in Garbsen

**Flexibel nutzbares Familienhaus in ruhiger Lage mit sehr guter Infrastruktur**



Objekt-Nr. **OM-315918**

**Einfamilienhaus**

Verkauf: **440.000 €**

30827 Garbsen  
Niedersachsen  
Deutschland

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

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Das Haus befindet sich im Besitz des Erstbewohners. 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 71,5m<sup>2</sup> 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 40m<sup>2</sup>.

Der Keller ist komplett ausgebaut und gefliest. Zwei Räume (11m<sup>2</sup> / 19m<sup>2</sup>) 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 (6m<sup>2</sup>), Waschküche bzw. Bad mit Dusche (12m<sup>2</sup>) und den Vorraum (12,5m<sup>2</sup>)

Die Terrasse mit Holzdielen ist ca. 20m<sup>2</sup> 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 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. Außerdem sind im 5km Umkreis wirklich 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. 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 <sup>2</sup> a)
Energieeffizienzklasse	G

## Exposé - Galerie



Auto Stellplatz

# Exposé - Galerie



Ansicht 3



Rückseite

# Exposé - Galerie



Südseite mit Terrasse



Aufgang zur Terrasse

# Exposé - Galerie

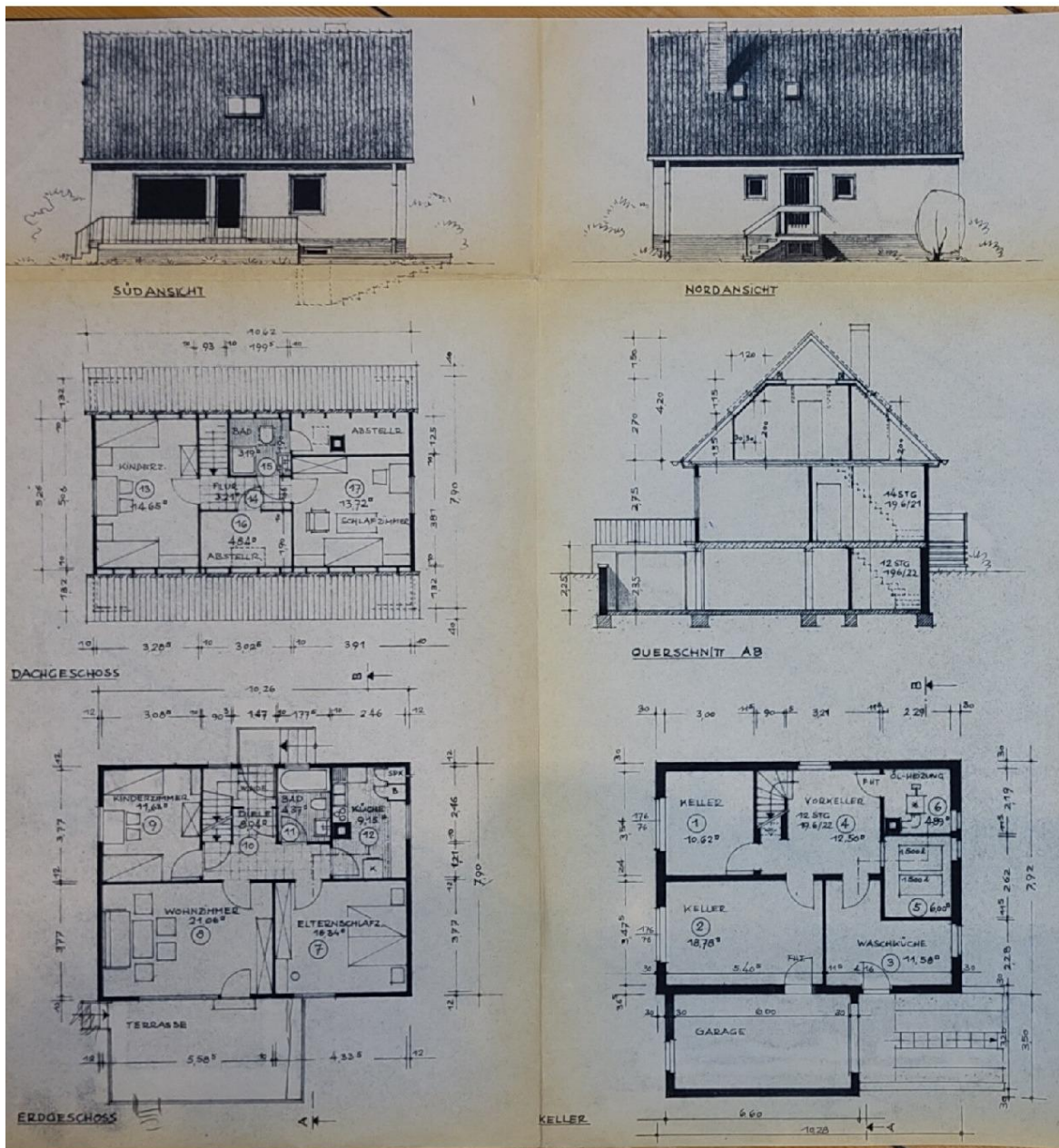


Garten 1

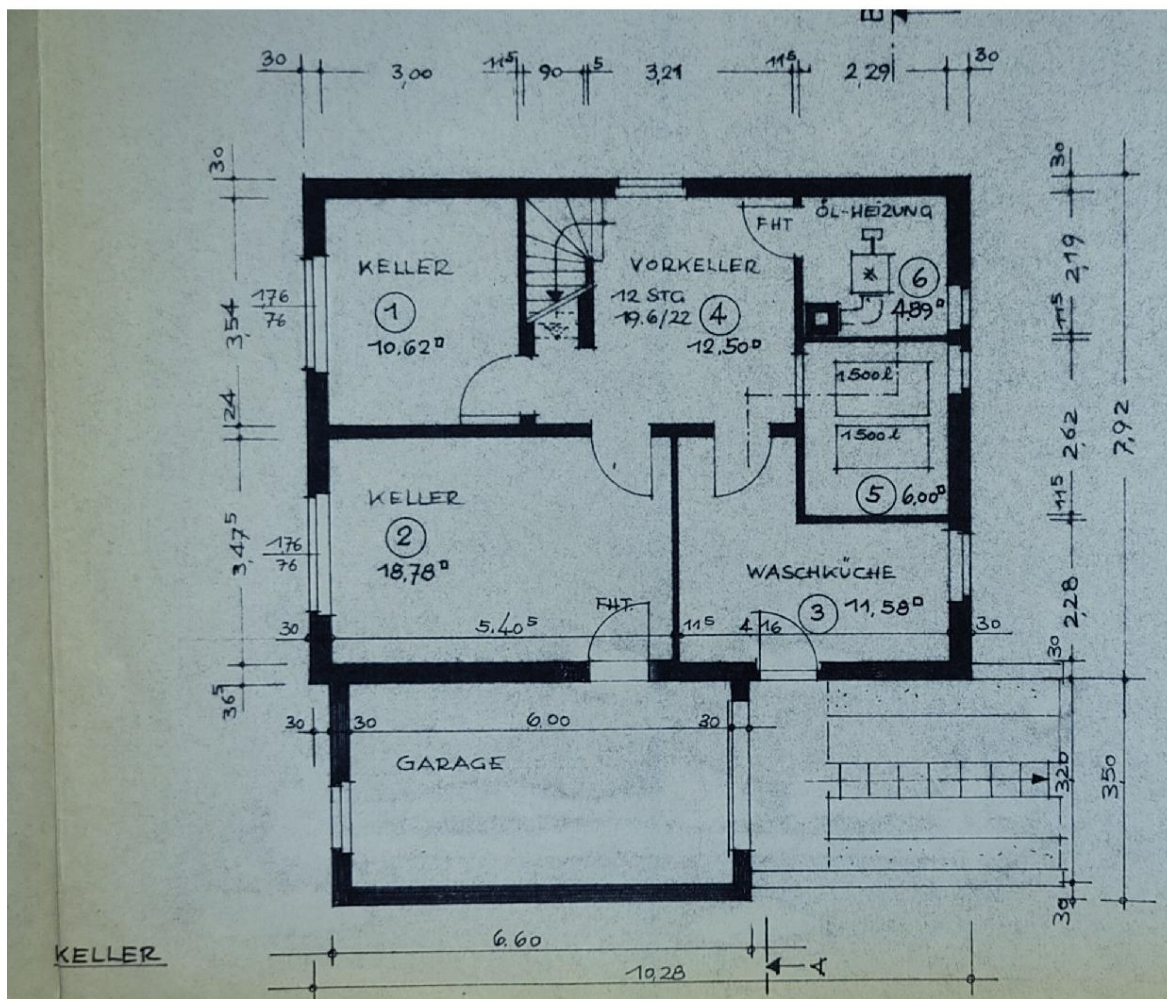


Garten 2

# Exposé - Grundrisse

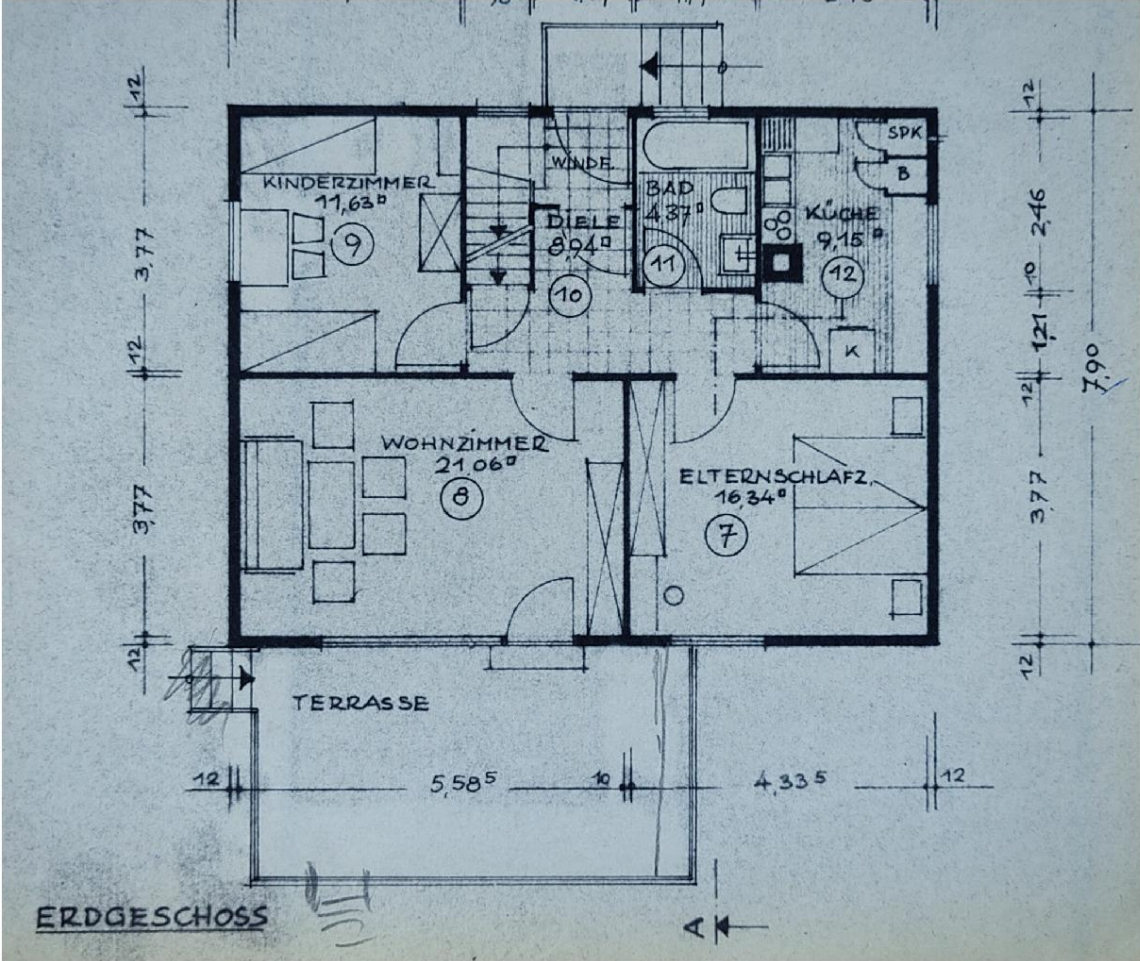


# Exposé - Grundrisse

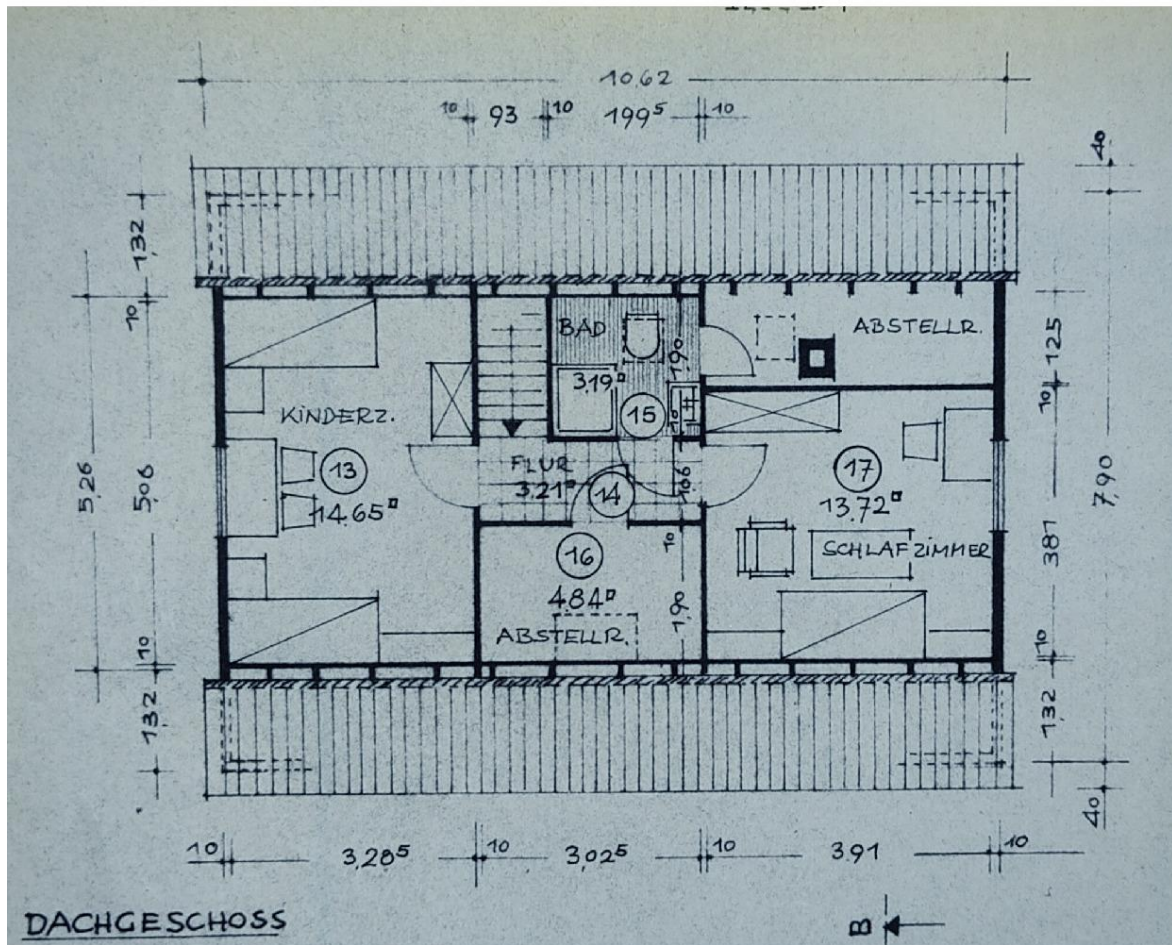




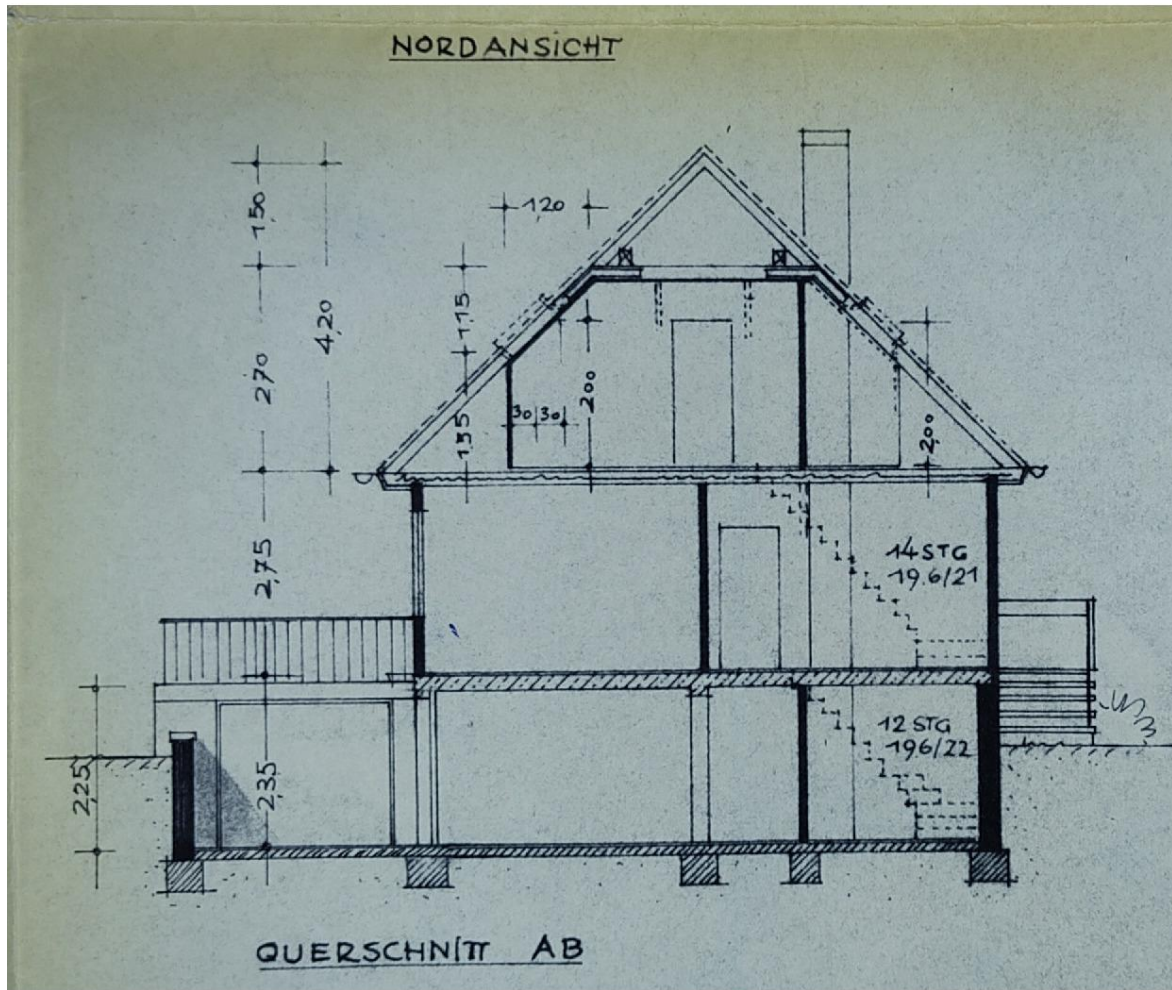
# Exposé - Grundrisse



# 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

Baustort: STEINLESEN, KR. NGUSTADT

I. Wohnflächenberechnung:

-----  
Erdgeschoß:  
-----

Wohnzimmer	$3,77 \times 5,58^5$	= 21,06 m <sup>2</sup>
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 <sup>2</sup>

-----  
Dachgeschoß:  
-----

Zimmer	$(3,81 - 0,30) \times 3,91$	= 13,72 m <sup>2</sup>
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 <sup>2</sup>
		<u>110,10 m<sup>2</sup></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 <sup>3</sup>
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 m<sup>3</sup></u>
		=====

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

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

Herrn/~~Fräulein~~  
**Werner Brunke**

**3001 Stelingen  
Eichenkamp 6**

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

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

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  
*(Morawietz)*



Anlagen:  
Bürgerschaftsurkunde  
Bauschein  
Bauzeichnung  
Eintragungsnachricht

**Baubeschreibung**

(in Stichworten)

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

<b>Grundstück und Erschließung</b>	
Baugrund- und Grundwasser- verhältnisse	Lehm/Sand
Versorgungs- leitungen (Wasser, Elt, Gas)	Wasser, Elt.
Abwasseranlagen	Kanalisation / Klärgrube
Straßen und Wege	vorhanden
<b>Rohbau</b>	
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
<b>Ausbau</b>	
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 Drehkippsch
Türen	lasierfähige Holztüren mit Futter und Bekleidung tlw. mit Glasausschnitt