



KENSINGTON[®]

Finest Properties International

Zentrales 2-Familienhaus in ruhiger Lage mit atemberaubendem Blick!



Allgemein:

Objektnr. extern:	Kensington_KHV_371	Stand vom:	27.05.2023
Nutzungsart:	Wohnen	Vermarktungsart:	Kauf
Objektart:	Haus	Baujahr:	1973
Ort:	30826 Garbsen / Osterwald Oberende	Wohnfläche:	174,00 m ²
Grundstücksfläche:	500,00 m ²	Anzahl Zimmer:	6,0
Anzahl Badezimmer:	2,0	Anzahl Stellplätze:	3,0
Zustand:	Gepflegt		

Preise:

Kaufpreis:	399.000,00 €	Provision:	2,975% inkl. MwSt.
-------------------	--------------	-------------------	--------------------

Energiepass:

Art des Energieausweises:	BEDARF	Gültig bis:	2032-07-29
Jahrgang:	2014	Baujahr Heizung:	1973
Befuerung:	Gas	Primärer Energieträger:	GAS
Endenergiebedarf:	191.60 kWh/m ² /a		

Ansprechpartner:

Firma:	Finest Properties Hannover GmbH	Name:	Christopher Grein
Straße:	Annenstraße 1	Ort:	30171 Hannover
Telefon:	01726743140	E-Mail:	christopher.grein@kensington-international.com

Infrastruktur:

Objektbeschreibung:

Zum Verkauf steht ein sehr gepflegtes 2-Familienhaus im Garbsener Stadtteil Osterwald Oberende. Das Haus liegt direkt an der Osterwalder Straße, jedoch etwas nach hinten versetzt, sodass Sie nicht von Straßengeräuschen gestört werden. Der Neubau der Eigentümer auf dem vorderen Teil des Grundstückes wird noch weitere Geräusche abfangen. Da das Gebiet zum Einzugsgebiet des Flughafens Hannover-Langenhagen gehört, gibt es die Auflage, dass beispielsweise die Fenster alle 3-fach-verglast sein müssen. Solche Maßnahmen werden vom Flughafen teilweise oder komplett finanziert. Laut Aussagen der Eigentümer sind jedoch keinerlei Fluggeräusche zu vernehmen, da die Ein- und Abflugschneise günstig verlaufen.

Von den Balkonen des Hauses haben Sie freie Sicht auf die Felder und hier sehen Sie regelmäßig die Rehe grasen. Im Erdgeschoss finden Sie eine Wohnung mit 3 Zimmern verteilt auf ca. 93m². Diese Wohnung mit einem Tageslicht-Duschbad wird aktuell von den Eigentümern bewohnt, die die Wohnung gegen Mietzahlung gerne bis zur Fertigstellung Ihres Neubaus weiter bewohnen möchten. Dies ist aber keine Voraussetzung für den Verkauf. Es können auch alternative Absprachen getroffen werden. Je nach Bedarf.

Im Obergeschoss befindet sich eine 3-Zimmerwohnung mit ca. 81m² Wohnfläche, die seit fast 20 Jahren an sehr zuverlässige und freundliche Mieter vermietet ist. In dieser Wohnung befindet sich ein Tageslicht-Wannenbad. Aus Rücksicht auf die Privatsphäre der Miete wird an dieser Stelle die aktuelle Nettokaltmiete nicht genannt. Laut Mietspiegel ist für diese Lage eine Miete von bis zu 7,25€/m² üblich, sodass bei ca. 174m² Wohnfläche eine Nettajahreskaltmiete in Höhe von 15.138€ erzielbar wäre.

Der Angebotspreis ist als Minimumpreis zu verstehen. Angebote werden ab dieser Höhe entgegengenommen und der letztendliche Verkaufspreis kann durch die Nachfrage noch in der Höhe variieren.

Nutzen Sie die Chance und melden Sie sich bei Interesse bezüglich eines Besichtigungstermines. In diesem Haus sind verschiedene Nutzungsmöglichkeiten möglich und auch der hochwertig ausgebaute Keller bietet weitreichende Möglichkeiten. Ich freue mich von Ihnen zu hören!

Lage:

Garbsen ist eine junge Stadt mit rund 63.000 Einwohnern und die größte Kommune in der Region nach der Landeshauptstadt Hannover. Neben den Stadtteilen Altgarbsen, Berenbostel, Garbsen-Mitte, Havelse und Auf der Horst, in denen allein etwa 45.000 Menschen leben, gibt es auch ländliche Stadtteile, deren Struktur weitgehend erhalten werden konnte.

Garbsen ist aufgrund seiner Lage, landschaftlichen Ausstattung und der vorhandenen Infrastruktur ein gefragter Wohnstandort. Großer Wert wird auch auf eine ausgeprägte soziale Infrastruktur gelegt; für das breit gefächerte Bildungsangebot sorgen alle Schularten vor Ort, die universitären Einrichtungen und der Campus Handwerk der Handwerkskammer Hannover.

Garbsen ist eine kinderfreundliche Stadt und tut viel, um Familien ein attraktives Umfeld zu bieten. Mit über 100 Spielplätzen, drunter einem Parkourplatz, zwei Schwimmbädern und einer attraktiven Stadtbibliothek am Rathausplatz ist ein abwechslungsreiches Freizeitangebot garantiert. Darüber hinaus führt die Stadt zwei Jugendzentren in Auf der Horst und in Berenbostel und einen Freizeittreff im Märchentriertel mit Programmen für Schulkinder und Jugendliche. Ferienfreizeiten und die Ferienbetreuung "Villa Kunterbunt" runden das Angebot der städtischen Abteilung Jugend und Integration ab. Selbstverständlich bietet Garbsen von der Oberschule, über das Gymnasium bis hin zur IGS alle Schulformen vor Ort an. Auch für die Kinderbetreuung wird in Garbsen viel getan - der Ausbau steht seit Jahren ganz oben auf der Agenda.

Die Stadt Garbsen ist ein idealer und innovativer Standort. Unternehmen unterschiedlicher Größe, unter anderem aus den Bereichen IT, Hightech, Maschinenbau, Energiewirtschaft, Medien und Forschung, sind hier ansässig. Ein wesentlicher Faktor für die Attraktivität als Wohn- und Gewerbestandort ist die exzellente Verkehrsanbindung durch die A 2, die B 6 und den Flughafen Hannover-Langenhagen.

Der Wirtschafts- und Hochtechnologiestandort Garbsen zeichnet sich durch kontinuierliches und evolutionäres Wachstum aus. Die Zahl der Beschäftigten hat sich in den vergangenen zwei Jahrzehnten mehr als verdoppelt. Zukunftsorientierte Branchen und Wirtschaftszweige siedeln sich an – Tendenz weiter steigend. Parallel dazu gewinnen die Bereiche Forschung und Entwicklung von Jahr zu Jahr an Bedeutung.

Ausstattung:

- Kunststofffenster mit 3-Fach-Verglasung (die letzten wurden 2020 erneuert)
- neue Gasheizung aus 2021
- Einbauküchen in beiden Wohnungen
- Tageslichtbäder
- Frisch sanierter Keller auf Wohnniveau mit separatem Eingang
- Der Öltank ist stillgelegt
- Keller mit eigenem Badezimmer und Küchenvorbereitungen
- Sauna für 6 Personen
- Wallbox
- 3 Carport-Stellplätze

Sonstiges:

Für nähere Informationen zu diesem Objekt steht Ihnen Herr Grein unter der Mobilfunknummer 0172-6743140 gerne zur Verfügung. Um eine Zeitverzögerung bei der Versendung des Exposés zu vermeiden, bitten wir Sie bei Ihrer Anfrage, Ihre vollständige Adresse, Telefonnummer sowie Ihre E-Mail-Adresse zu hinterlassen. Weitere interessante Angebote finden Sie auf unserer Firmenhomepage: www.kensington-hannover.com Alle Angaben sind ohne Gewähr und basieren ausschließlich auf Informationen, die uns von unserem Auftraggeber zur Verfügung gestellt wurden. Wir übernehmen keine Gewähr für die Vollständigkeit, Richtigkeit und Aktualität dieser Angaben.

Bilder

Draufsicht_Front



Draufsicht_Eingang



Wohnzimmer_EG_I



Wohnzimmer_EG_II



Küche_EG_I



Küche_EG_II



Flur_EG



Schlafzimmer_EG



Kind_EG



Bad_EG



Balkon_EG



Treppenhaus



Wohnzimmer_OG_I



Wohnzimmer_OG_II



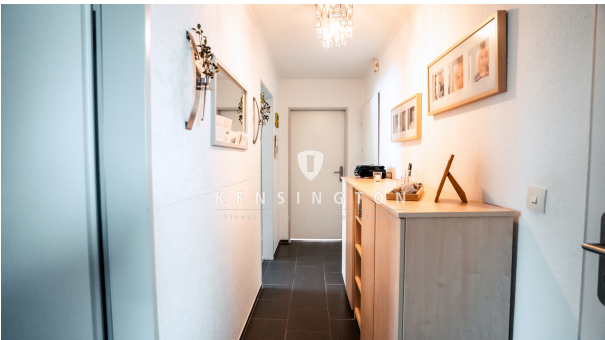
Küche_OG_I



Küche_OG_II



Flur_OG



Schlafzimmer_OG



Kind_OG



Bad_OG_I



Bad_OG_II



Balkon_OG



Außen_I



Außen_II



Außen_III



Schlafzimmer_Keller



Küche_Keller_Waschraum



Bad_Keller



Sauna_Keller_Hobbyraum



Raum_Keller



Lager_Keller



Flur_Keller_I



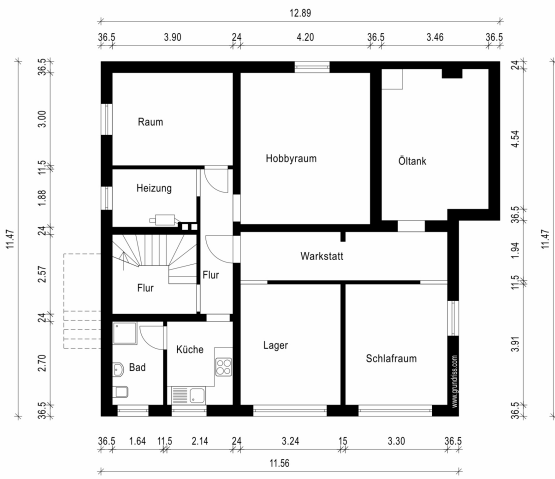
Flur_Keller_II



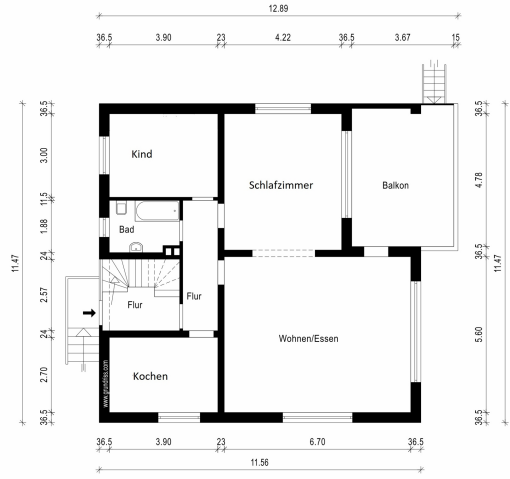
Flur_Keller_III



Grundriss_Keller



Grundriss_EG



Grundriss_OG

