



**KENSINGTON**<sup>®</sup>

Finest Properties International

# Zentrales 2-Familienhaus in ruhiger Lage mit atemberaubendem Blick!



EXKLUSIV



## Allgemein:

---

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

## Preise:

---

<b>Preis:</b>	399.000,00 €	<b>Provision:</b>	2,975% inkl. MwSt.
---------------	--------------	-------------------	--------------------

## Energiepass:

---

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

## Ansprechpartner:

---

<b>Firma:</b>	Finest Properties Hannover GmbH	<b>Name:</b>	Christopher Grein
<b>Straße:</b>	Annenstraße 1	<b>Ort:</b>	30171 Hannover
<b>Telefon:</b>	01726743140	<b>E-Mail:</b>	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. 93m<sup>2</sup>. 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. 81m<sup>2</sup> 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€/m<sup>2</sup> üblich, sodass bei ca. 174m<sup>2</sup> 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 Märchenviertel 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](http://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



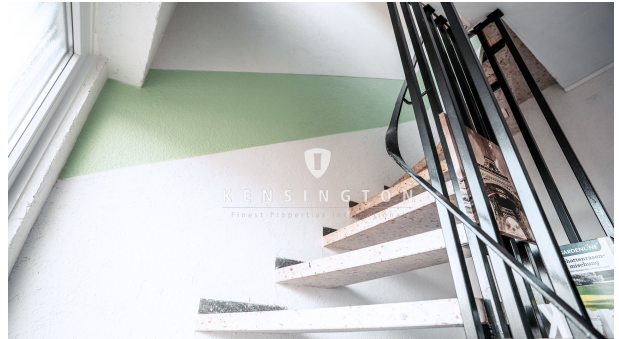
Bad\_EG



Balkon\_EG



Treppenhaus



Wohnzimmer\_OG\_I



Wohnzimmer\_OG\_II



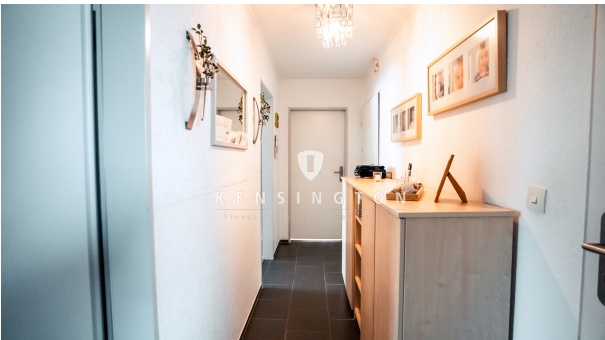
Küche\_OG\_I



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

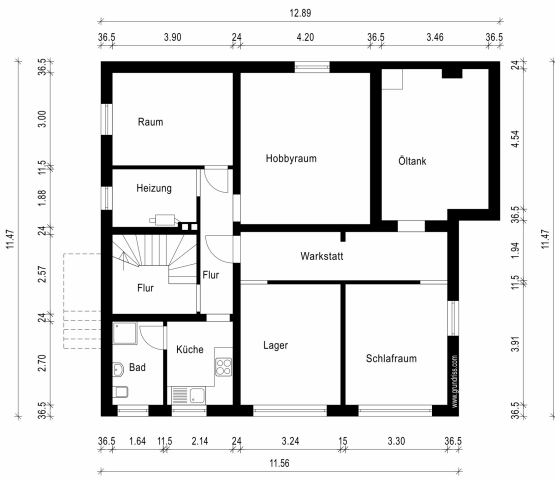


Flur\_Keller\_III

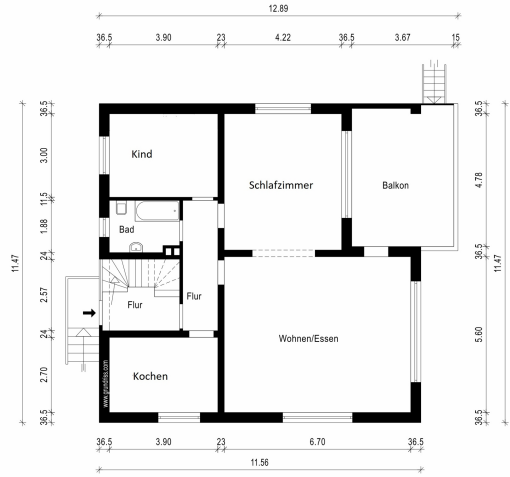




Grundriss\_Keller



Grundriss\_EG



Grundriss\_OG

