



**KENSINGTON**<sup>®</sup>

Finest Properties International

# Sofort einzugsbereit! Sparsames Reihenendhaus in Altgarbsen!



## Allgemein:

---

<b>Objektnr. extern:</b>	Kensington_KHV_417	<b>Datum:</b>	12.05.2024
<b>Nutzungsart:</b>	Wohnen	<b>Vermarktungsart:</b>	Kauf
<b>Objektart:</b>	Haus	<b>Baujahr:</b>	1990
<b>Ort:</b>	30823 Garbsen	<b>Wohnfläche:</b>	135,00 m <sup>2</sup>
<b>Grundstücksfläche:</b>	254,00 m <sup>2</sup>	<b>Anzahl Zimmer:</b>	5,0
<b>Anzahl Schlafzimmer:</b>	4,0	<b>Anzahl Badezimmer:</b>	1,0
<b>Anzahl sep. WC:</b>	1,0	<b>Anzahl Stellplätze:</b>	2,0
<b>Zustand:</b>	Modernisiert		

## Preise:

---

<b>Preis:</b>	420.000,00 €	<b>Provision:</b>	3,57% inkl. MwSt.
---------------	--------------	-------------------	-------------------

## Energiepass:

---

<b>Art des Energieausweises:</b>	VERBRAUCH	<b>Gültig bis:</b>	2033-10-07
<b>Jahrgang:</b>	2014	<b>Baujahr Heizung:</b>	2008
<b>Wertklasse:</b>	D	<b>Befeuerung:</b>	Gas, Alternativ
<b>Primärer Energieträger:</b>	GAS	<b>Energieverbrauchskennwert:</b>	116.50 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:

---

Willkommen in Ihrem neuen Zuhause in Altgarbsen – einer begehrten Wohnlage in der charmanten Region Hannover! Tauchen Sie ein in die Ruhe und Idylle dieser Sackgasse, umgeben von Einfamilienhäusern und grünen Kleingärten. Dieses Reihenendhaus, erbaut im Jahr 1990, präsentiert sich in einem äußerst gepflegten Zustand und wurde teilweise modernisiert, um zeitgemäßen Wohnkomfort zu bieten. Mit einer Grundstücksfläche von 254m<sup>2</sup> und großzügigen 135m<sup>2</sup> Wohnfläche bietet es ausreichend Platz für Ihre individuellen Wohnräume.

Genießen Sie die Großzügigkeit von fünf Zimmern, darunter vier Schlafzimmer, perfekt für Familien oder jene, die gerne Gäste empfangen. Ein Tageslicht-Wannen- und Duschbad sowie ein Gäste-WC sorgen für Komfort und Praktikabilität im Alltag.

Die Kombination aus Gas-Zentralheizung aus dem Jahr 2008 und dem gemütlichen Kamin mit Warm-Umluftanlage schafft eine behagliche Atmosphäre zu jeder Jahreszeit und spart enorm Heizkosten ein. Die Gastherme benötigen Sie fast ausschließlich für die Warmwassererwärmung, die Beheizung des Hauses erfolgt über den Kamin. Die Südausrichtung der Terrasse lädt zu entspannten Stunden im Freien ein, während zwei Stellplätze für Ihre Fahrzeuge bereitstehen. Optional ist sogar eine Garage für zusätzlich 21.000€ verfügbar.

Die Bushaltestelle in fußläufiger Entfernung bietet eine bequeme Anbindung an öffentliche Verkehrsmittel, während die Nähe zu Schulen, Einkaufsmöglichkeiten und Erholungsgebieten das tägliche Leben bereichert.

Entdecken Sie das Potenzial dieses wunderbaren Anwesens und lassen Sie sich von seinem Charme verzaubern – vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin und erleben Sie, wie sich Wohnräume verwirklichen lassen.

## 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, Automobilzulieferindustrie, 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:

---

- Einbauküche
- Alle Räume außer das DG sind mit hochwertigem Vinyl-Fußboden ausgelegt
- Gasbrennwerttherme aus 2008
- Kamin Olsberg Fantale 6 KW mit Bestandsschutz
- Angeschlossene Warm-Umluftanlage mit Aktivkohle- und Feinstaubfilter (Warmluftausströmer EG & OG)
- Heizkörper mit Bosch Smart Home System ausgestattet
- 4 Überwachungskameras mit Alarmfunktion und Fernabfrage
- Sicherheits-Haustür mit Smart Home Funktionen
- Elektrische Außenjalousien mit Timerfunktion - funkferngesteuert
- Im OG Insektenrollos im Rollladenkasten integriert
- Dachgauben im DG zu Stauraum ausgebaut
- Gartenhütte mit Überhöhe
- Schuppen für Brennholz
- Elektrische Markise mit Neigungsverstellung und ausfahrbarem Volant
- 2x 600 Watt PV-Anlage
- Dachgauben und Hausüberstände mit Echtschieferplatten verkleidet
- Autarke Notstrom-Eigenversorgung vorbereitet
- Grundwasserbrunnen zur Gartenbewässerung
- 2 Stellplätze
- Garage in unmittelbarer Nähe optional für 21.000€ zusätzlich zu erwerben

## 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

---

Front\_I

