



**Teilvermietetes Zweifamilienhaus
in beehrter Lage von Garbsen.**
Garbsen, Zweifamilienhaus



Wohnfläche
180 m²



Zimmer
7



Grundstücksfläche
1.288 m²



Kaufpreis
449.000 €

Objektdetails

Preise

Kaufpreis	449.000 €
Käuferprovision	3,57 % (inkl. MwSt.)

Ausstattung

Bad	Wanne, Fenster
Heizung	Öl
Stellplatzart	Garage
Gartennutzung	Ja
Bodenbeläge	Fliesen, Teppich, Laminat
Bauweise	Massiv
Dachform	Satteldach

Flächen

Wohnfläche	180 m ²
Grundstücksfläche	1.288 m ²
Fläche Balkon/Terrasse	17
Anzahl Zimmer	7.0
Anzahl Terrassen	1
Anzahl Stellplätze	2
Anzahl Schlafzimmer	5
Anzahl Badezimmer	2

Zustand

Baujahr	1963
Zustand	-

Sonstiges

Objektnummer	132711NI
Objekt-ID	FIO-10517222110
Anbieter-ID	630400

Objektbeschreibung

Ein geräumiges Zweifamilienhaus mit Nebengebäude auf einem großzügigen Grundstück von ca. 1.288m² erwartet Sie in Garbsen Stelingen. Jede der beiden Wohnungen bietet ca. 90m² Wohnfläche. Die Immobilie ist voll unterkellert und bietet damit ausreichend Platz für Trockner, Waschmaschine und Co.

Aber beginnen wir von Vorne:

Nachdem Sie Ihr Auto bequem in einer kleinen Seitenstraße mit ausreichend Parkplätzen geparkt haben, betreten Sie durch die neue Haustür einen Windfang.

Über das helle Treppenhaus gelangen Sie in die frei verfügbare Wohnung im Hochparterre. Die Wohnung im 1. Obergeschoss ist fast identisch geschnitten und aktuell vermietet.

Begeben wir uns nun in die erste Wohnung: Beim Betreten des Flurs finden Sie zu Ihrer rechten die Eingänge zur Küche und zum renovierten Tageslichtbad mit Badewanne. Geradeaus befindet sich eines der Schlafzimmer. Zur Linken führt eine Tür zu einem weiteren Schlafbereich, bestehend aus zwei Zimmern. Ideal für einen Schlaf- und Spielbereich für Kinder oder als Gästezimmer und Büro nutzbar. Weiter links im Flur befindet sich das großzügige und helle Wohnzimmer mit Essbereich und Zugang zur Südterrasse.

Die Wohnung im 1. Obergeschoss bietet ähnliche Ausstattungsmerkmale. Diese ist derzeit für 540 €/mtl. kalt vermietet sowie weitere 50€/mtl. für die Garage.

Der Keller bietet eine Waschküche sowie separate Räume für Abstellmöglichkeiten, auch für die vermietete Wohnung des 1. Obergeschosses. Weiter finden Sie hier die Lagerfläche für den Öltank der Öl-Heizung. Nach einer Modernisierung der Heizungsanlage könnte hier somit weitere Staufläche möglich sein.

Den großzügigen Garten mit Nebengebäude und Brunnen erreichen Sie auch durch den Keller.

Beschreibung Ausstattung

Was diese Immobilie auszeichnet:

- Nutzen Sie die aktuellen Mieteinnahmen von rd. 590€/mtl. kalt geschickt, um die Finanzierung zu unterstützen.

- Der großzügige Garten mit altem Baumbestand & Brunnen bietet Raum für Beete, Grillplätze, einen Sandkasten und mehr - ein Ort für alle Herzenswünsche bei Groß & Klein.
- Ein charmantes verlinkertes Nebengebäude im Garten mit ca. 30m² Nutzfläche ermöglicht die Verwirklichung kreativer Ideen.
- Mit Vollunterkellerung bietet die Immobilie zusätzlichen Stauraum und Flexibilität.
- Garagen und Stellplätze sind bereits vorhanden, um den Komfort abzurunden.

Folgende Modernisierungen wurden durchgeführt:

- Modernisierung der Fenster und Außentür ca. zw. 2000 und 2008.
- Modernisierung der Heizungsanlage ca. 2000
- Modernisierung des Bades im EG ca. 2022.

Eine Elektrik- und Heizungsmodernisierung ist erforderlich bzw. empfehlenswert: dies lässt sich somit für einen energetisch effizienten Umbau nutzen.

Die Ostseite sowie der nachträgliche Anbau im Süden der Immobilie besteht aus Klinkermauerwerk, die restlichen Seiten bestehen aus Bitumenplatten. Diese benötigen eine Erneuerung. Die Fassade lässt sich so optimal an die eigenen Wünsche anpassen.

Der geräumige Garten kann derzeit sowohl über den Keller als auch über einen seitlichen Weg neben dem Hauseingang erreicht werden. Die Terrasse der Wohnung im Hochparterre ist momentan nicht mit dem Garten verbunden, jedoch lässt sich dies problemlos umsetzen.

sonstige Angaben

Im Dachgeschoss, mit wohnwirtschaftlicher Nutzfläche, besteht derzeit ein Mietverhältnis. Diese erzielt weitere Mieteinnahmen von 160,-€/mtl. kalt.

Es liegt eine geringe Geräuschbeeinträchtigung aufgrund der Einflugsschneise vor.

Im Kellergeschoss befinden sich Spuren von Feuchtigkeit. Im Gartenbereich wurden bereits zusätzliche Pumpen verbaut. Im vorderen Bereich wurde ein 3-Kammer-System verbaut, hierüber lässt sich das Regenwasser auch hervorragend zum Blumen gießen nutzen. Die Garagen können bei Starkregen von Wasser betroffen sein.

Die Möblierung der Grundrisse (Küche & Bad) dienen als Orientierung und sind nicht Originalgetreu. VERBRAUCHERINFO 1. Maklerleistung ist der Nachweis der Gelegenheit zum Abschluss eines Vertrages bzw. Vermittlung eines Vertrages über eine Immobilie gegen die Courtagezahlungspflicht des Kunden 2. Unternehmer, Anschrift, Beschwerdeadressat LBSi NordWest, Himmelreichallee 40, 48149 Münster, Tel:0251/973233-997, eMail:info@lbsi-nordwest.de GF:Roland Hustert, Helmut Steinkamp 3. Es besteht ein Widerrufsrecht 4. Weitere Infos: verbraucherinfo.lbsi-nordwest.de

Objektbilder



Außenansicht



Außenansicht



Außenansicht Zugang Garten



Garten



Garten Brunnen



Nebengebäude



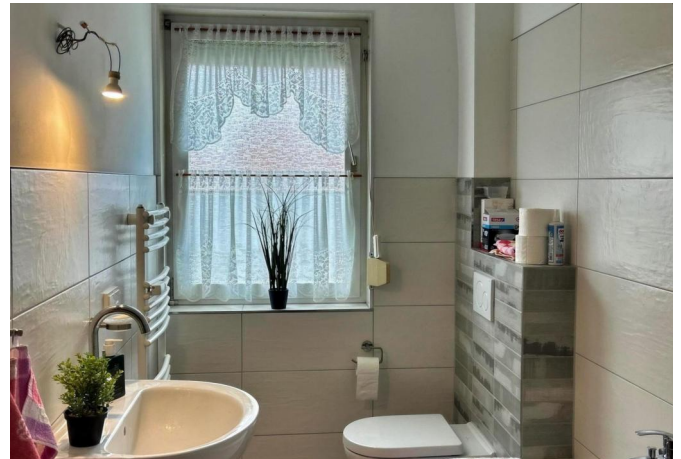
Wohnzimmer EG



Hausflur



Küche EG



Badezimmer EG



Erdgeschoss/Hochpaterre



1. Obergeschoss

Energiepass

Gültig bis	10.03.2034
Primär Energieträger	Öl
Wertklasse	H
Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Baujahr lt. Energieausweis	1963
Ausstellungsdatum	10.03.2024
Gebäudeart	Wohngebäude

Beschreibung Lage



Ruhig gelegen und trotzdem Zentral:

- Entfernung zum Stadtzentrum Garbsen 4km.
- Einkaufsmöglichkeiten in Berenbostel ca. 1.5km.
- Zentrum Hannover ca. 12km.
- Gute Anbindung an die B6.
- Gute ärztliche Versorgung.
- Bushaltestelle fußläufig erreichbar.

Ihr Ansprechpartner
Sarah Dittrich

Telefon: 05137 7044910
E-Mail: sarah.dittrich@beratung.lbs-nw.de

