

# MEHRFAMILIENHAUS IN GARBSEN-BERENBOSTEL

## Objektdaten

Objekt ID 1300

Objektart Haus

Objekttyp Mehrfamilienhaus

Kaufpreis 745.000,00 €

Stellplätze 4

Provision 2,98 % vom Kaufpreis inkl.

MwSt.

Wohnfläche 275.00 m<sup>2</sup>

Nutzfläche 260.00 m<sup>2</sup>

Grundstücksfläche 813.00 m<sup>2</sup>

Zimmer 10.00

Balkon 2.00

Baujahr 1964

Vermietet Ja



## Objektbeschreibung

Das Mehrfamilienhaus besteht aus insgesamt drei Wohneinheiten und befindet sich auf einem ca. 900 m<sup>2</sup> großen Eckgrundstück. Die Immobilie in einer attraktive Lage von Garbsen-Berenbostel ist sowohl für Kapitalanleger, als auch für Eigennutzer äußerst interessant. Zwei der Wohnungen - im Obergeschoss und im Dachgeschoss - sind aktuell vermietet. Die Netto-Kaltmiete beträgt zur Zeit insgesamt ca. 910 € pro Monat. Die Erdgeschosswohnung wurde vor kurzem geräumt. Die Wohnungen in OG und DG sind im gepflegten Zustand. Mit entsprechenden Sanierungsmaßnahmen hat auch die Erdgeschosswohnung viel Potenzial für ein schönes Zuhause. Die Sanierungsmaßnahmen am Dach und der Fassade, spiegeln sich durch einen niedrigen Verbrauch in dem Energieausweis wieder. Die in diesem Dokument ermittelten Informationen beruhen auf Daten der Verkäufer/-in bzw. Eigentümer/-in. Für die Richtigkeit der Angaben wird keine Gewähr übernommen. Bitte beachten Sie die „Allgemeinen Geschäftsbedingungen“ im Exposé.

## Objektlage

Das freistehende Mehrfamilienhaus befindet sich in einem familienfreundlichen Ortsteil von Garbsen, in Berenbostel. Die grüne Landschaft rund um Garbsen lädt zum Entdecken ein. Ob zu Fuß, als Ausritt mit dem Pferd oder mit dem Fahrrad. Ein großes Kultur- und Freizeitangebot sowie verschiedene Seen befinden sich in unmittelbarer Nähe. Die Einkaufsmeile, entlang der Hauptstraße, bietet viele verschiedene Geschäfte und Cafés zum Verweilen und Flanieren an. Weitere Einkaufsmöglichkeiten, Kindergärten, Schulen und Ärzte befinden sich ebenfalls in fußläufiger Umgebung. Gute Verkehrsverbindungen bieten diverse Buslinien sowie die Nähe zur Bundesstraße B6, mit Anbindung an die Autobahn A2. Das Zentrum von Hannover erreichen Sie in ca. 30

Autominuten.

# Ausstattung

Sauna

## Ausstattungsbeschreibung

Sie erreichen die drei Wohnungen über ein helles gemeinsames Treppenhaus. Die ca. 100 m<sup>2</sup> große Wohnung im Erdgeschoss besteht aus 3,5 gut aufgeteilten Zimmern, einer Küche, einem Tageslichtbadezimmer mit Dusche und Badewanne und einem ca. 10 m<sup>2</sup> Balkon. Das Herzstück der Wohnung bildet das große und lichtdurchflutete Wohn- und Esszimmer, welches Zugang zu dem großen Balkon bietet. Das Schlafzimmer verfügt über einen direkten Zugang auf den Balkon und bietet ausreichend Platz für ein großes Bett plus Schränke. Das weitere Zimmer kann als Büro oder Kinderzimmer genutzt werden. Die Wohnung im Obergeschoss verfügt über den gleichen Grundriss, wie die Erdgeschosswohnung und ist derzeit vermietet. Die monatliche Netto-Kaltmiete beträgt der Zeit ca. 710 € zuzüglich 290 € Nebenkosten (Heizkosten inklusive). Die Dachgeschosswohnung bietet ca. 75 m<sup>2</sup> und 3 Zimmer. Auch diese Wohnung ist momentan vermietet. Die Netto-Kaltmiete beträgt momentan ca. 200 € zuzüglich 200 € Nebenkosten (Heizkosten inklusive). Abgerundet wird das Angebot durch 2 Garagenplätze im Untergeschoss, einen Carport-Stellplatz und einen Keller. In diesem befindet sich neben einem gemeinschaftlichen Wäschekeller, dem Heizungskeller und drei privaten Kellerräumen, auch eine Sauna und ein Duschbadezimmer.

## Sonstige Angaben

Durchgeführte Maßnahmen: - 2005: Dach neu gedeckt - 2005: oberste Geschossdecke gedämmt - 2013: Fassadendämmung Wärmedämmverbundsystem (Klinker) EG: - 2010: Wohnzimmer Fenster + Balkontüren neu OG: - 2019: Modernisierung Badezimmer - 2019: neuer Bodenbelag (Laminat) - 2024: neue Fenster - 2024: neues Balkongeländer DG: - 2009: neue Fenster (Wohnzimmer, Schlafzimmer, Flur und Badezimmer) SIE MÖCHTEN AUSSERDEM IHRE IMMOBILIE VERKAUFEN? Dann stellt sich schnell die Frage: Wie viel ist mein Haus wert? Bei #MAKLERINNEN HANNOVER erhalten Sie Ihre Immobilienbewertung schnell, einfach und gratis! Kurz auf einen Kaffee bei uns Lange-Feld-Straße 60, Hannover-Kirchrode vorbeikommen oder online von zu Hause mit: [maklerinnen-hannover.de/objektwert-to-go/](https://maklerinnen-hannover.de/objektwert-to-go/)

Ansprechpar Carolin von Hörde

tner

Email [carolin@maklerinnen-hannover.de](mailto:carolin@maklerinnen-hannover.de)

Telefon +491722006787

Mobil +491722006787





