

# Luxuriöse Doppelhaushälfte mit Einliegerwohnung– 391qm<sup>2</sup> Gesamtfläche, Umbau flexibel



30823 Garbsen

Zimmer: 5,00  
Wohnfläche ca.: 391,00 m<sup>2</sup>  
Kaufpreis: 830.000,00 EUR

Scout-ID: 160640198



**Ihr Ansprechpartner:**

Immobilien 3B

Frau Birgit Böder

E-Mail: [b.boeder@immobilien3b.de](mailto:b.boeder@immobilien3b.de)

Mobil: +49 1512 7088701

Web: <http://www.immobilien3b.de>

Haustyp:	Doppelhaushälfte
Grundstücksfläche ca.:	933,00 m <sup>2</sup>
Etagenanzahl:	2
Schlafzimmer:	3
Badezimmer:	3
Gäste-WC:	Ja
Baujahr:	2000
Qualität der Ausstattung:	Gehoben
Letzte Modernisierung/ Sanierung:	2025
Heizungsart:	Gas-Heizung
Wesentliche Energieträger:	Gas
Baujahr laut Energieausweis:	2000
Garage/Stellplatz:	Außenstellplatz
Anzahl Garage/Stellplatz:	4

Provision für Käufer: 3,57% vom Kaufpreis inkl. MWST

Die Provision ist verdient und jeweils vom Käufer und Verkäufer nach notariellen Vertragsabschluss an die Fa. Immobilien3B zu zahlen.

# Luxuriöse Doppelhaushälfte mit Einliegerwohnung– 391qm<sup>2</sup> Gesamtfläche, Umbau flexibel



30823 Garbsen

Zimmer: 5,00  
Wohnfläche ca.: 391,00 m<sup>2</sup>  
Kaufpreis: 830.000,00 EUR

## Objektbeschreibung:

Die luxuriöse Doppelhaushälfte vereint stilvolles Wohnen mit praktischen Möglichkeiten zur beruflichen Nutzung oder für sehr komfortables Wohnen einer Großfamilie. Die Möglichkeit eines Umbaus von ca. 114qm der zur Zeit gewerblich genutzten Wohneinheit mit separatem Eingang lässt alle Wünsche offen und macht dieses Domizil einzigartig. Die Immobilie überzeugt durch eine moderne Raumaufteilung, helle Räume, hochwertige Ausstattung sowie eine neu angelegte Gartenanlage mit viel Platz zum Entspannen.

Ausstattung im Überblick:

Erdgeschoss:

- Großzügiger Eingangsbereich mit breitem Flur
- Helles Wohn- und Esszimmer mit offenem Grundriss
- Hochwertige, neue Einbauküche in modernem Design
- Gäste-WC
- Praktischer Hauswirtschaftsraum
  
- Separat zugängliche Gewerbeeinheit mit flexiblem Nutzungskonzept
  
- Zugang zur sonnigen Terrasse und Garten

Obergeschoss:

- Helle Galerie mit offenem Treppenbereich
- Zwei Kinder-/Arbeitszimmer mit eigenem Badezimmer
- Großzügiges Master-Schlafzimmer mit Bad und Balkon
- Begehrter Kleiderschrank

Dachgeschoss:

- Ausgebauter Dachboden als zusätzlicher Wohn- oder Arbeitsbereich

Außenbereich:

- Neu angelegter Garten mit großer Grünfläche
- Großzügige Terrassen
- Gartenhaus

- Mehrere Stellplätze auf dem Hof

Besonderheiten:

- Separater Eingang zur Gewerbeeinheit
- Hochwertige Materialien und sehr gepflegter Zustand, Fußbodenheizung, elektrische Jalousien, Alarmanlage
- Flexible Raumaufteilung
  
- Ideal für Familie + Beruf unter einem Dach oder für eine Großfamilie

- Gute Infrastruktur und Verkehrsanbindung

Sonstiges:

Die Immobilie eignet sich sowohl zur Eigennutzung als auch als Investition mit Teilvermietung der Gewerbeeinheit.

Alternativ:

Umbau der 2.Einheit von 114qm nach Absprache möglich.

## Ausstattung:

Aufteilung der qm:

Derzeitiger Wohnraum EG ca. 84,23 qm  
OG ca. 153,23 qm  
ausgebauter Dachboden ca. 40,00 qm

Derzeitige Gewerbeeinheit ca. 113,70 qm

SOMIT ERGIBT SICH EINE GROßZÜGIGE  
ZU VERKAUFENDE WOHN-NIUTZFLÄCHE VON INSGESAMT ca.  
391qm !!!

## Lage:

Die Immobilie finden Sie in gepflegter Gegend in Garbsen, OT Osterwald Unterende/ Wohn-Mischgebiet. Für Mobilität ist dank der in der Nähe verkehrenden Buslinie 126 gesorgt. Zu Fuß erreichen Sie mehrere Ärzte, zwei Bäckereien, zwei Supermärkte und ein Restaurant. Ein paar Grün- und Parkanlagen, zwei Fitnessstudios, zwei Apotheken, ein Modegeschäft und eine Postannahmestelle finden Sie ebenfalls vor Ort.

## Sonstiges:

Der Energieausweis liegt zur Besichtigung vor.

# Luxuriöse Doppelhaushälfte mit Einliegerwohnung– 391qm<sup>2</sup> Gesamtfläche, Umbau flexibel



30823 Garbsen

Zimmer: 5,00  
Wohnfläche ca.: 391,00 m<sup>2</sup>  
Kaufpreis: 830.000,00 EUR



Ansicht



Hausansicht hinten



Terrasse



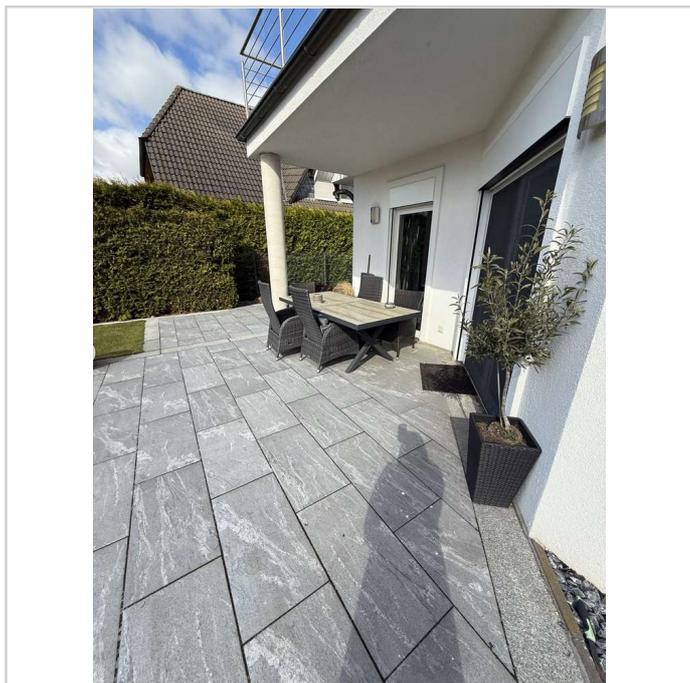
Gewerbeeinheit

# Luxuriöse Doppelhaushälfte mit Einliegerwohnung– 391qm<sup>2</sup> Gesamtfläche, Umbau flexibel

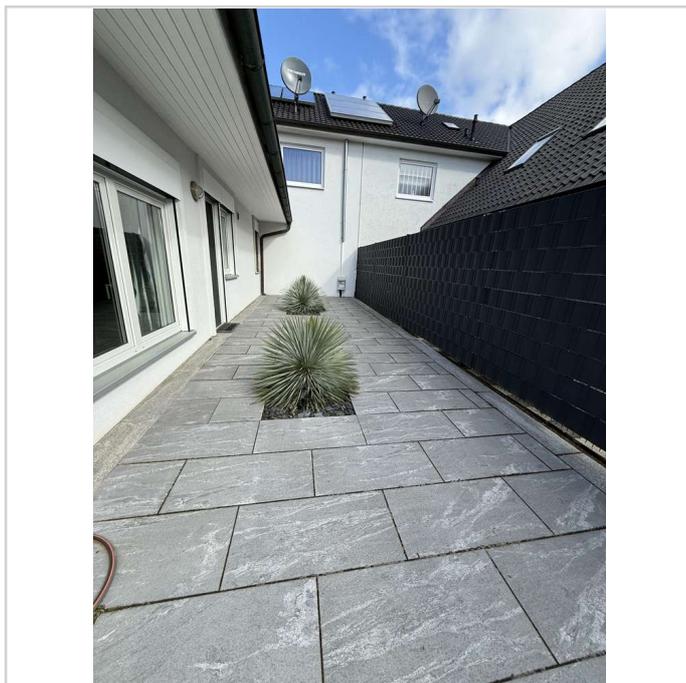


30823 Garbsen

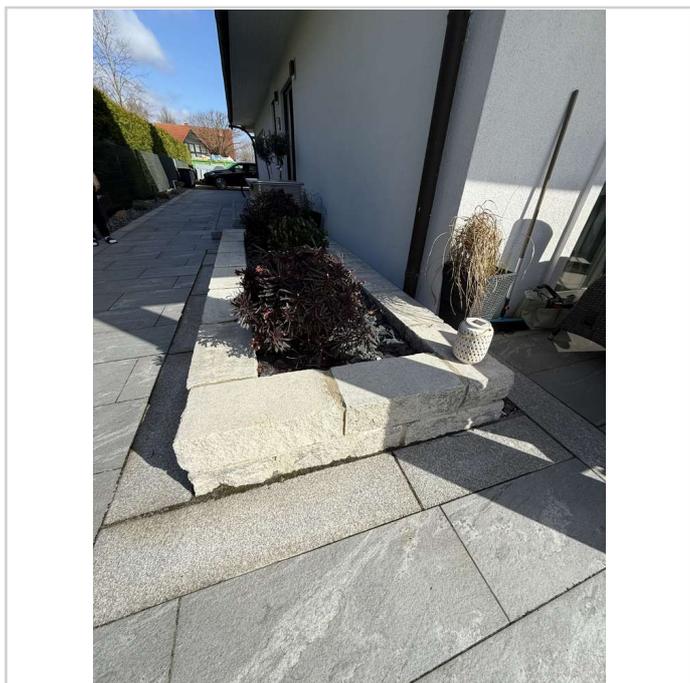
Zimmer: 5,00  
Wohnfläche ca.: 391,00 m<sup>2</sup>  
Kaufpreis: 830.000,00 EUR



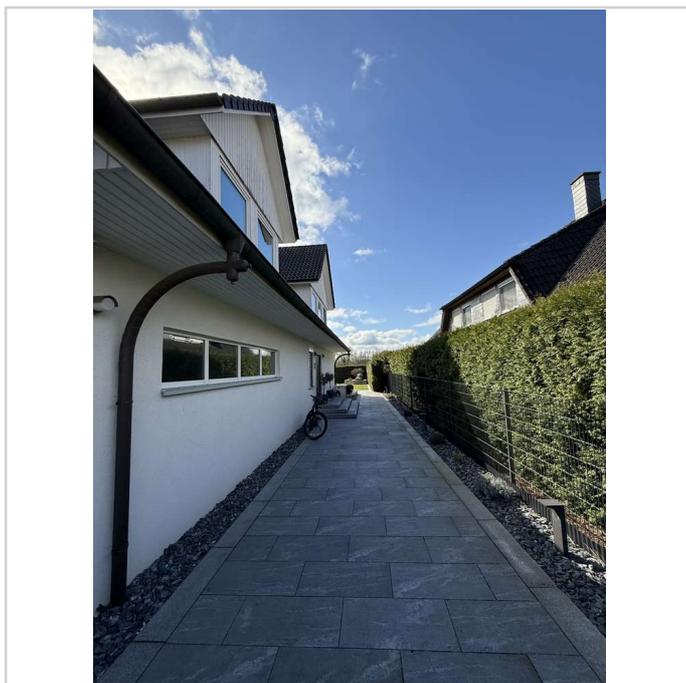
Terrasse



Seitenterrasse



Terrassenbeet



Hauseingang

# Luxuriöse Doppelhaushälfte mit Einliegerwohnung– 391qm<sup>2</sup> Gesamtfläche, Umbau flexibel



30823 Garbsen

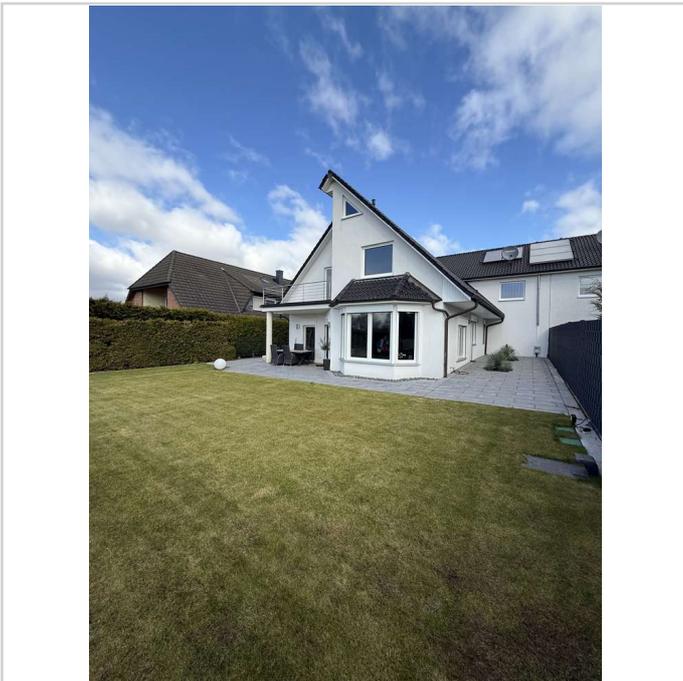
Zimmer: 5,00  
Wohnfläche ca.: 391,00 m<sup>2</sup>  
Kaufpreis: 830.000,00 EUR



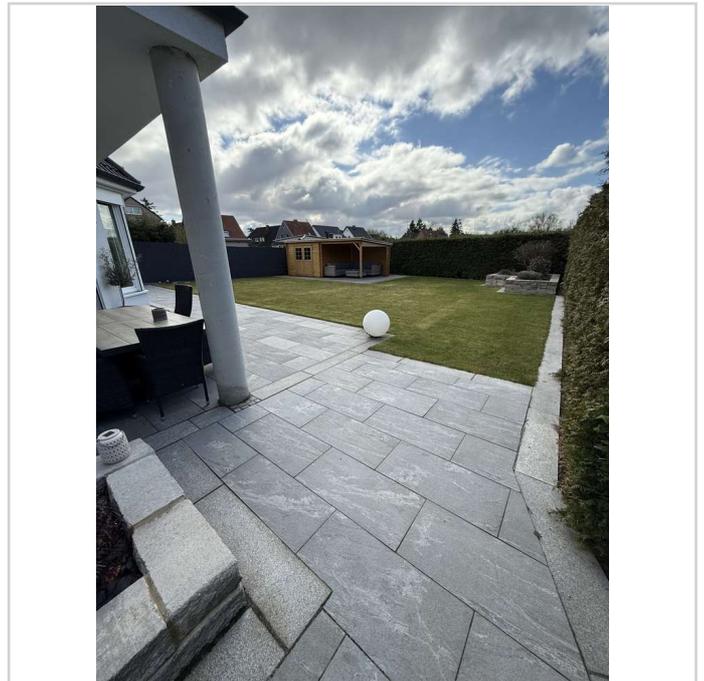
Garteneingang



Garten



Hausansicht vom Garten



Terrasse

# Luxuriöse Doppelhaushälfte mit Einliegerwohnung– 391qm<sup>2</sup> Gesamtfläche, Umbau flexibel



30823 Garbsen

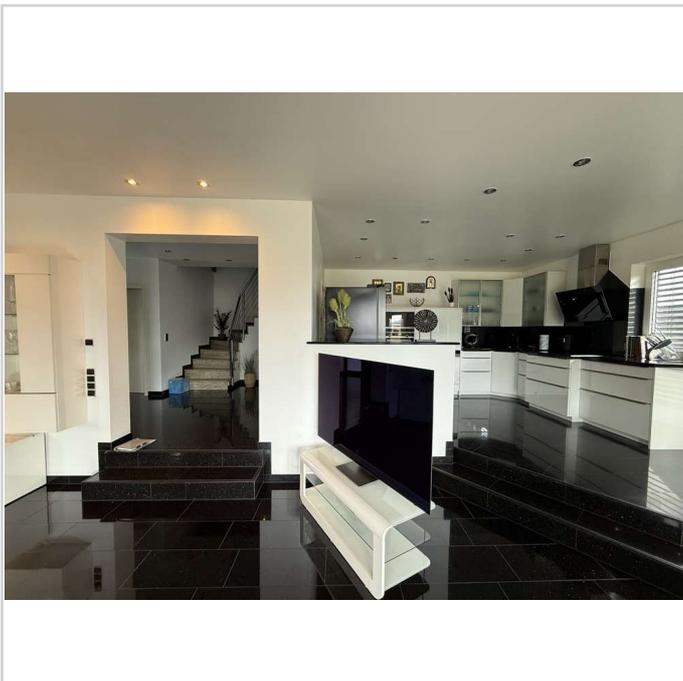
Zimmer: 5,00  
Wohnfläche ca.: 391,00 m<sup>2</sup>  
Kaufpreis: 830.000,00 EUR



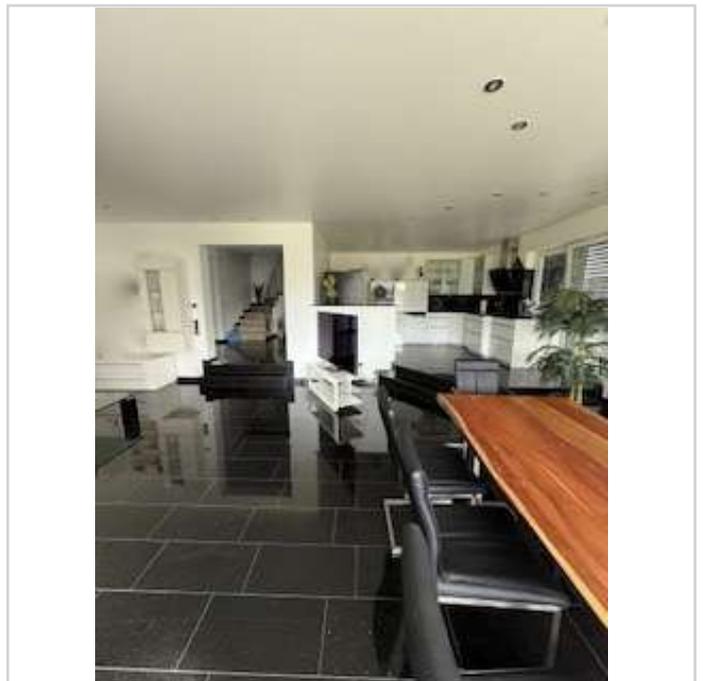
Eingangsbereich



Wohn/ Esszimmer



Blick Küche vom Wohnbereich



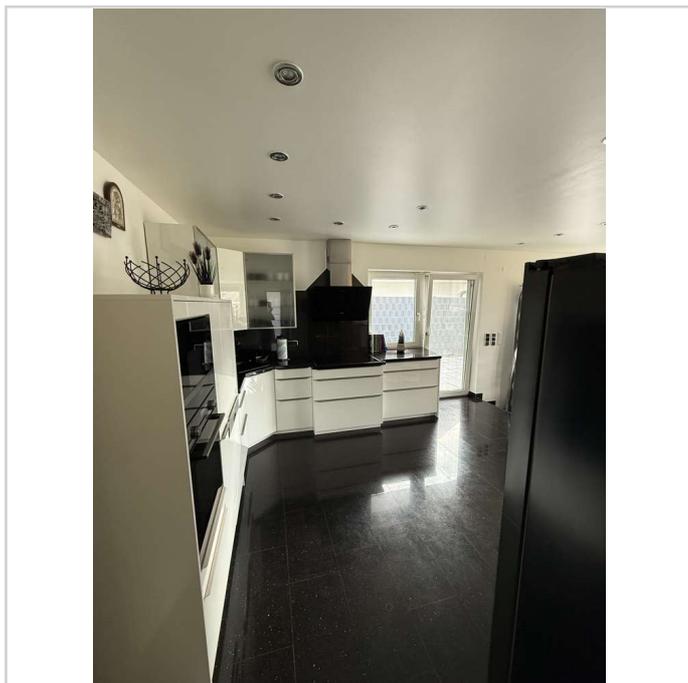
Wohnbereich

# Luxuriöse Doppelhaushälfte mit Einliegerwohnung– 391qm<sup>2</sup> Gesamtfläche, Umbau flexibel

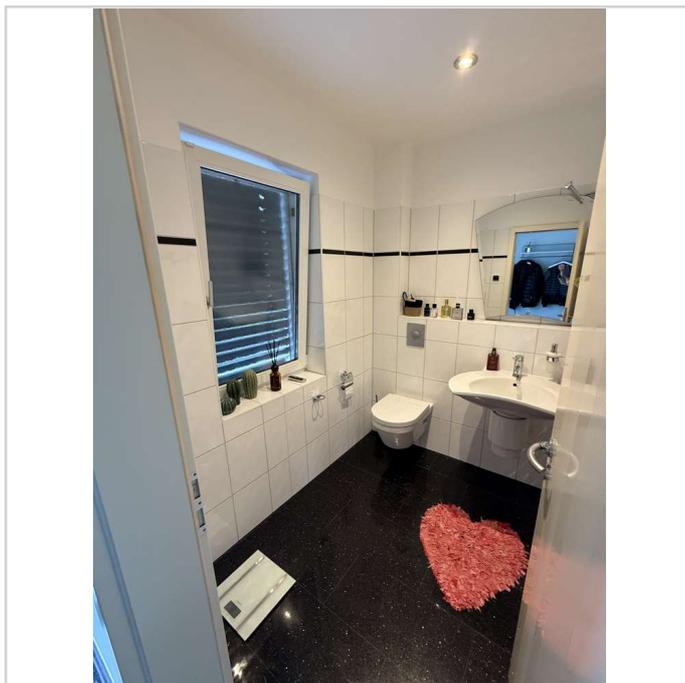


30823 Garbsen

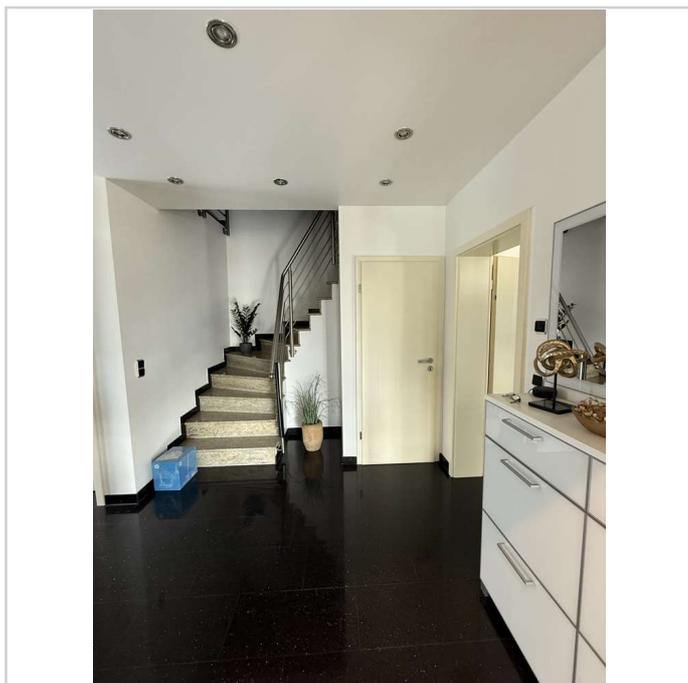
Zimmer: 5,00  
Wohnfläche ca.: 391,00 m<sup>2</sup>  
Kaufpreis: 830.000,00 EUR



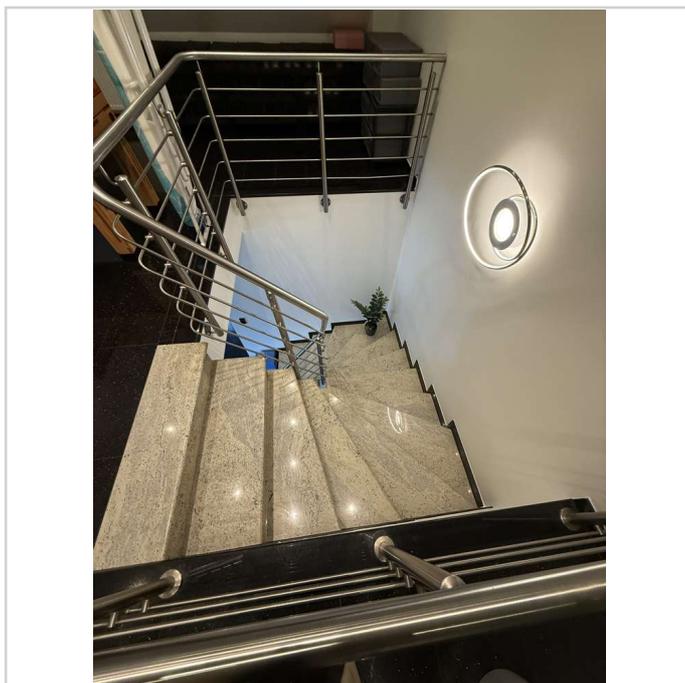
Neue Einbauküche



Gäste WC



Flur / Treppenaufgang zum OG



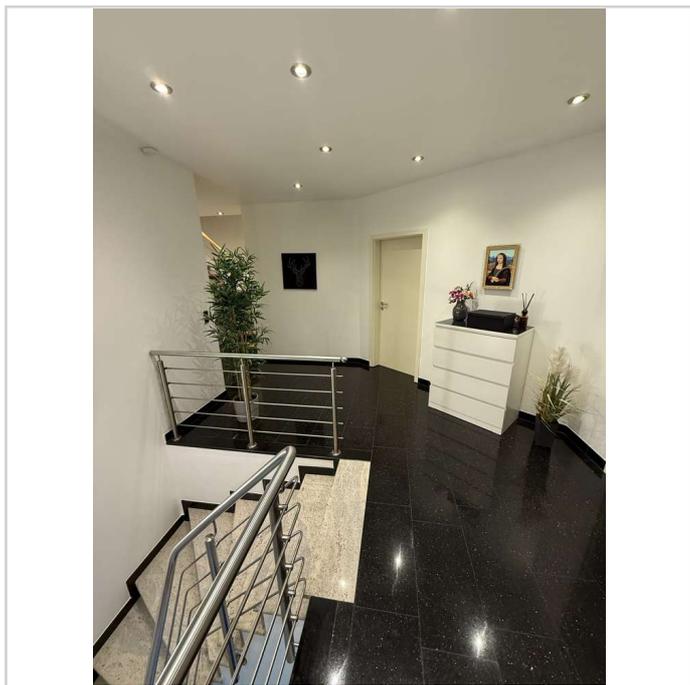
Treppenaufgang zum OG

# Luxuriöse Doppelhaushälfte mit Einliegerwohnung– 391qm<sup>2</sup> Gesamtfläche, Umbau flexibel

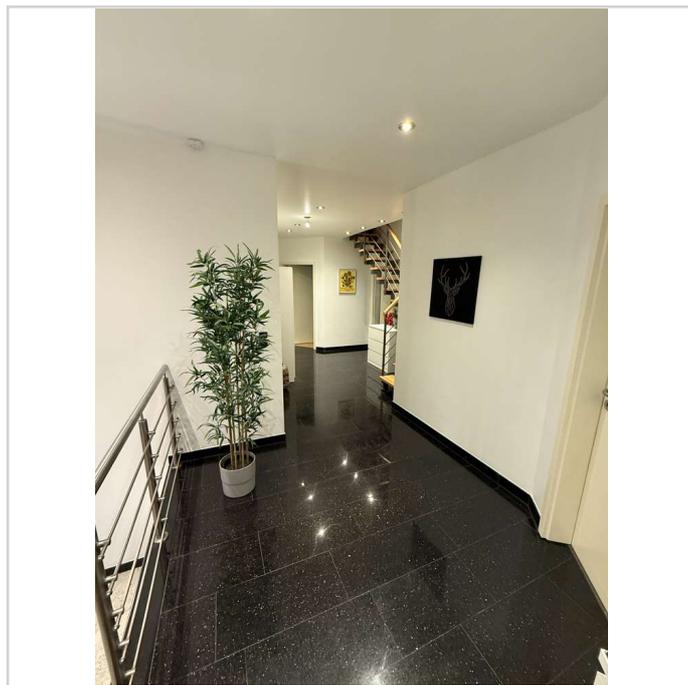


30823 Garbsen

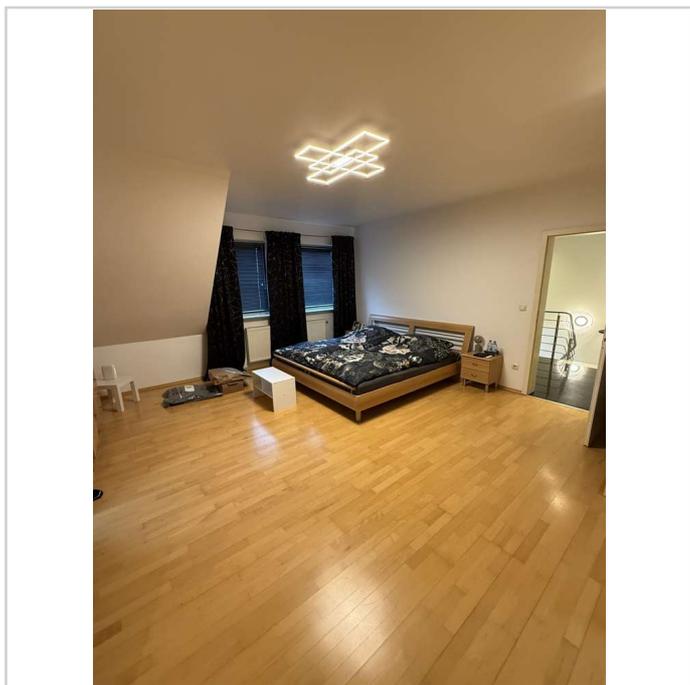
Zimmer: 5,00  
Wohnfläche ca.: 391,00 m<sup>2</sup>  
Kaufpreis: 830.000,00 EUR



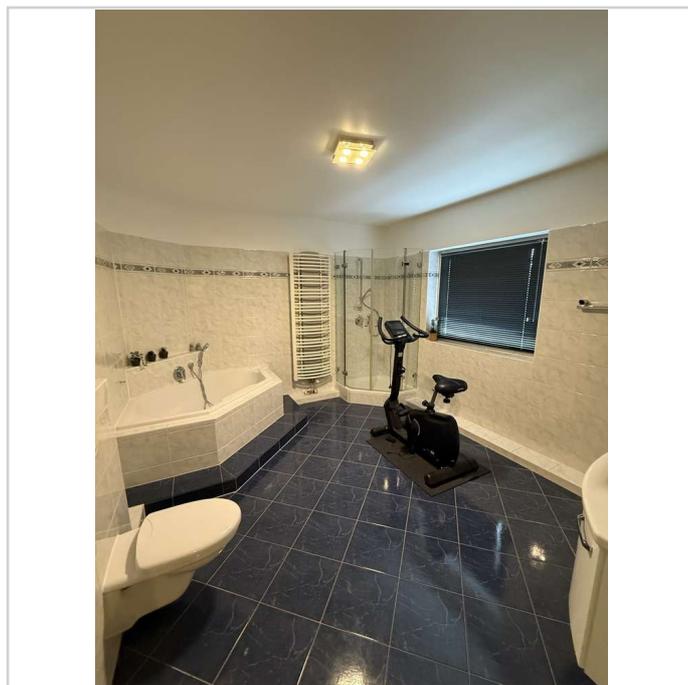
Galerie



Galerie



Schlafzimmer



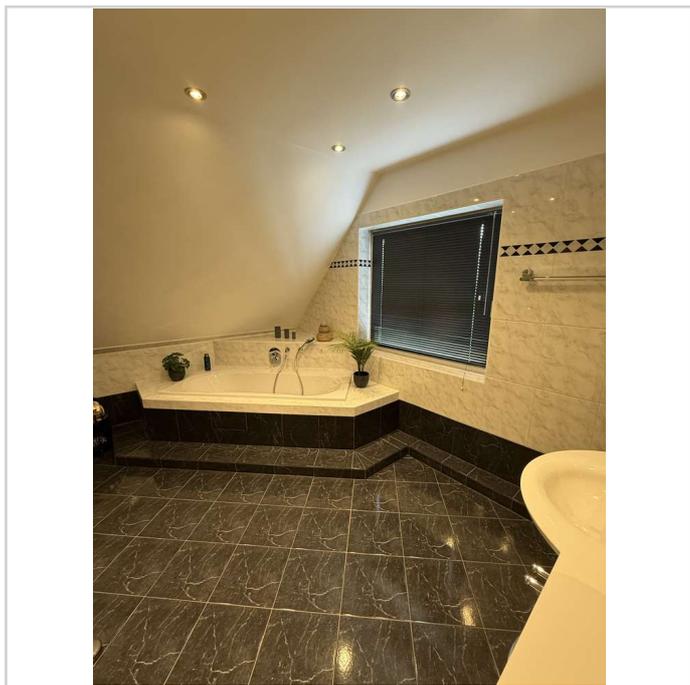
Masterbad

# Luxuriöse Doppelhaushälfte mit Einliegerwohnung– 391qm<sup>2</sup> Gesamtfläche, Umbau flexibel

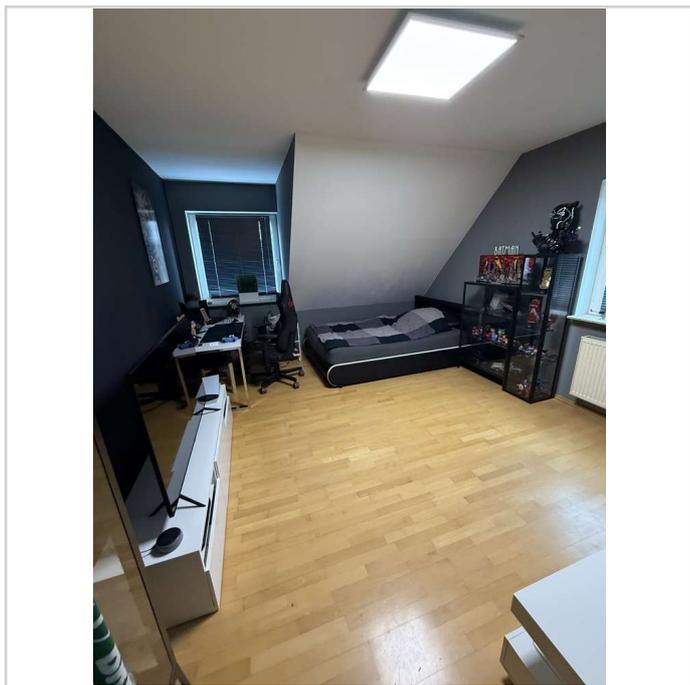


30823 Garbsen

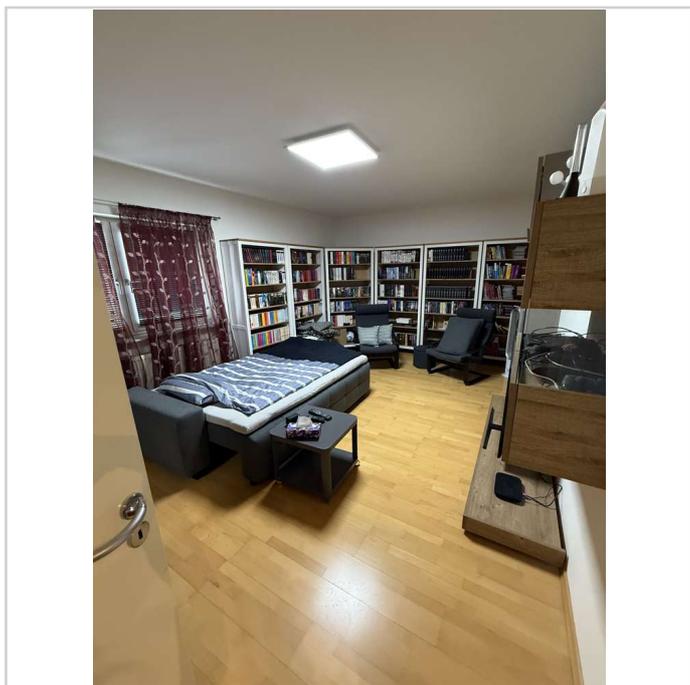
Zimmer: 5,00  
Wohnfläche ca.: 391,00 m<sup>2</sup>  
Kaufpreis: 830.000,00 EUR



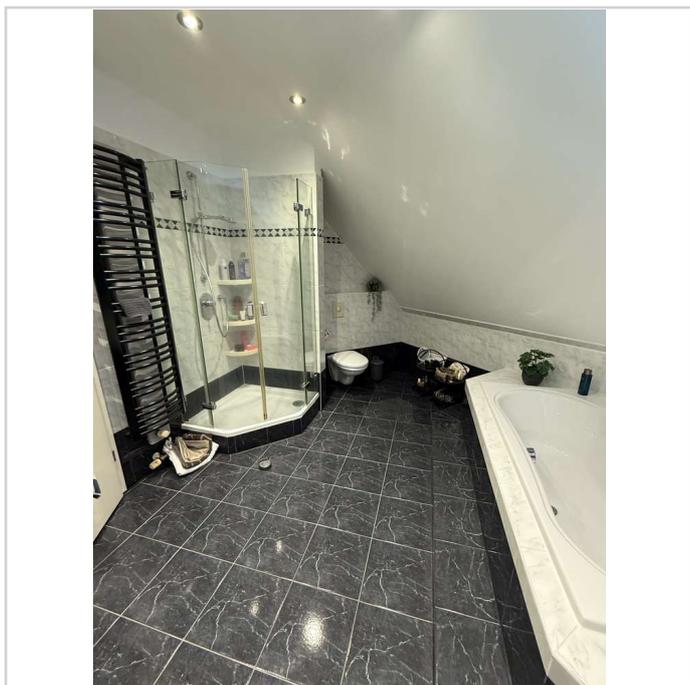
Masterbad



Kinderzimmer



Kinderzimmer



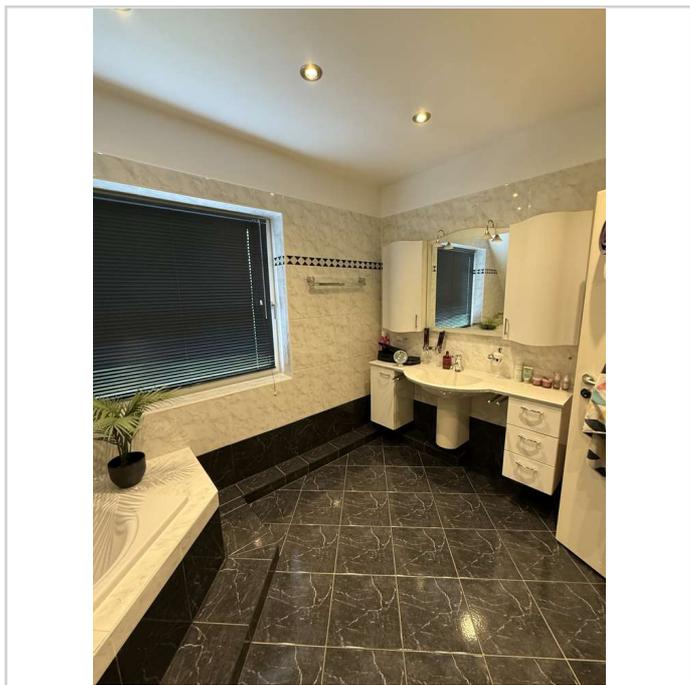
2.Bad

# Luxuriöse Doppelhaushälfte mit Einliegerwohnung– 391qm<sup>2</sup> Gesamtfläche, Umbau flexibel

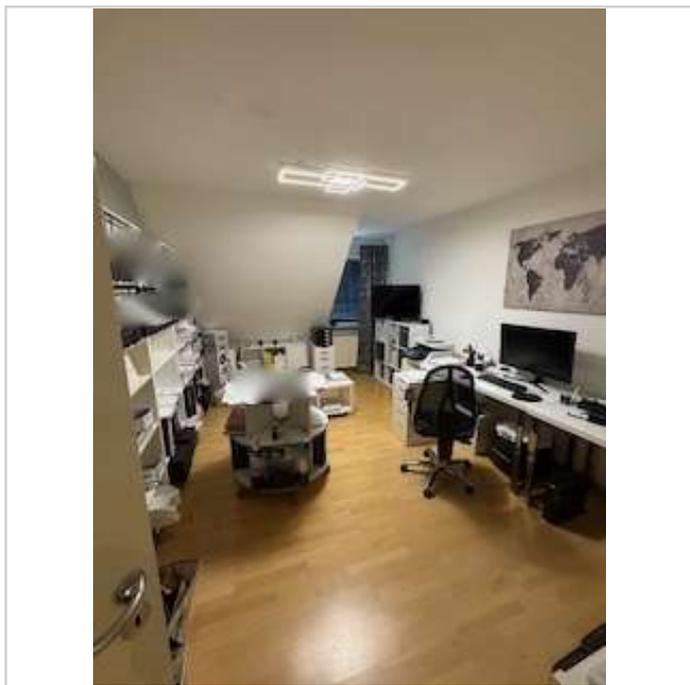


30823 Garbsen

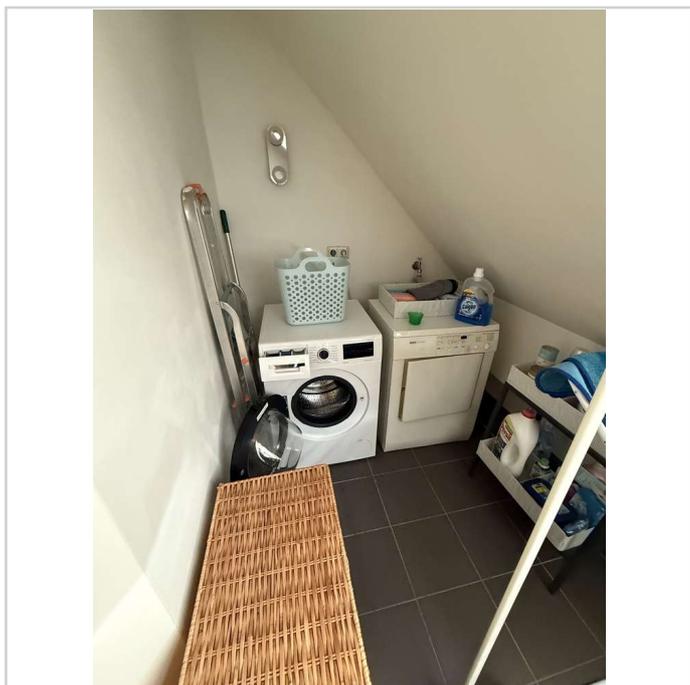
Zimmer: 5,00  
Wohnfläche ca.: 391,00 m<sup>2</sup>  
Kaufpreis: 830.000,00 EUR



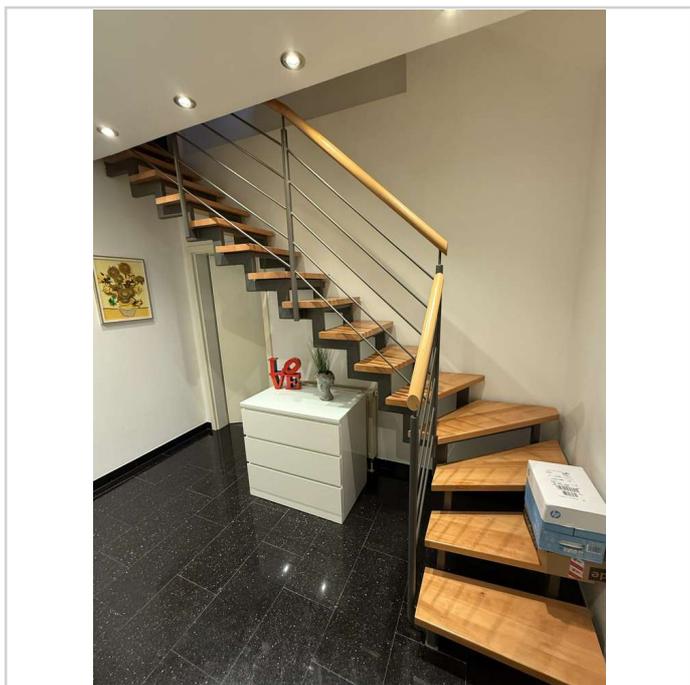
2.Bad



Kinderzimmer/ Büro



Hauswirtschaftsraum



Treppe zum DG

## Luxuriöse Doppelhaushälfte mit Einliegerwohnung– 391qm² Gesamtfläche, Umbau flexibel

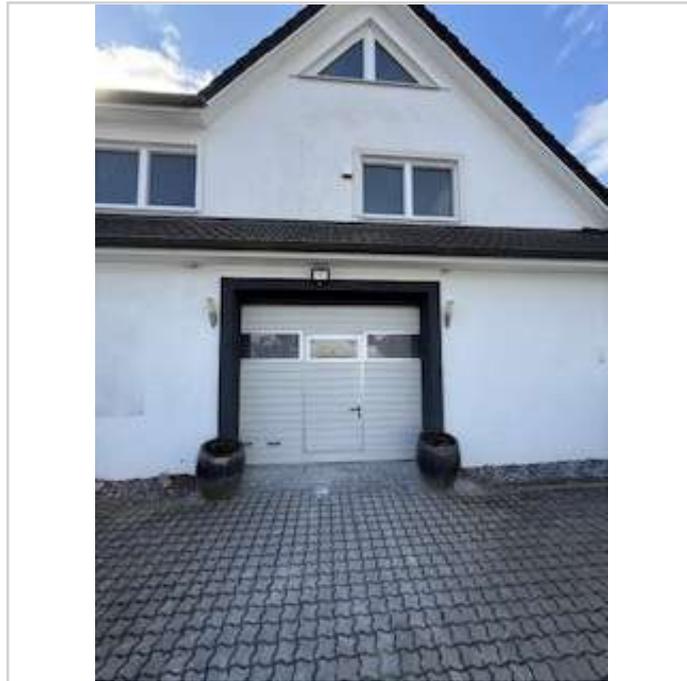


30823 Garbsen

Zimmer: 5,00  
Wohnfläche ca.: 391,00 m<sup>2</sup>  
Kaufpreis: 830.000,00 EUR



Hof



Eingang Gewerbe

# Luxuriöse Doppelhaushälfte mit Einliegerwohnung– 391qm<sup>2</sup> Gesamtfläche, Umbau flexibel



30823 Garbsen

Zimmer: 5,00  
Wohnfläche ca.: 391,00 m<sup>2</sup>  
Kaufpreis: 830.000,00 EUR

