Geräumiges Einfamilienhaus mit verpachteter Gewerbeeinheit – Mieter zahlt ihr Haus!

21376 Garlstorf, Haus zum Kauf

Objekt ID: 2023-NI-462

Wohnfläche ca.: **170 m²** - Zimmer: **7** - Kaufpreis: **475.000 EUR**

Geräumiges Einfamilienhaus mit verpachteter Gewerbeeinheit – Mieter zahlt ihr Haus!

Objekt ID	2023-NI-462
Objekttyp	Haus
Adresse	21376 Garlstorf
Wohnfläche ca.	170 m²
Grundstück ca.	2.954 m²
Zimmer	7
Schlafzimmer	5
Badezimmer	2
Balkone	1
Terrassen	1
Haustiere	erlaubt
Heizungsart	Zentralheizung
Wesentlicher Energieträger	Öl
Baujahr	1971
Zustand	renovierungsbedürftig
Stellplätze gesamt	4
Stellplätze	4 Stellplätze
Verfügbar ab	sofort
Ausstattung / Merkmale	Balkon, Gewerblich nutzbar, Terrasse
Käuferprovision	3,57 % inkl. MwSt.
Kaufpreis	475.000 EUR

Neubauer Immobilien GmbH
Frau Maria Sophie Sandtmann
M.Sandtmann@neubauerimmobilien.de
Tel. 04171-7889764

Objektbeschreibung

Besuchen Sie bitte unseren 3D-Rundgang zum Objekt:
+++ https://neubauerimmobilien.de/360/LBS +++

Dieses große Einfamilienhaus mit integrierter, verpachteter Gewerbeeinheit befindet sich im schönen Garlstorf, einer Gemeinde der Samtgemeinde Salzhausen. Wenn Sie einen ruhigen, grünen Ort für Ihre Familien mit viel Platz für Ihre Hobbys suchen, sollten Sie sich dieses Angebot näher anschauen.

Das Haus befindet sich auf einem ca. 2.954 qm großen Grundstück. Es wurde um 1971 erbaut und mit den Jahren erweitert. Es bietet Ihnen insgesamt eine Wohnfläche von ca. 170 qm, welche sich auf das Erdgeschoss und das Obergeschoss verteilt.

Über den schmalen Eingangsbereich im Erdgeschoss gelangen Sie in den Flur, von welchem aus Sie ein Schlafzimmer, die geräumige Küche mit Abstellraum, ein Badezimmer, das Esszimmer und das gemütliche Wohnzimmer erreichen. Von hier aus können Sie die Terrasse betreten.

Im Obergeschoss erwarten Sie zwei schöne Schlafräume, welche miteinander verbunden sind und sich somit optimal als Kinder-, Arbeits- oder Gästezimmer anbieten sowie ein weiterer Abstellraum, ein zweites Badezimmer und zwei weitere Schlafzimmer, welche einen schönen Blick auf die Wiese hinter dem Haus bieten. Eines der hinteren Schlafzimmer bietet zudem Zugang auf einen Balkon.

Der Dachboden bietet in seiner Größe weitere Abstellmöglichkeiten sowie Ausbaupotential.

Die Verpachtung der angrenzenden Gewerbeeinheit mit ca. 380 qm Nutzfläche erbringt eine monatliche Netto-Miete von €2.300,00 zzgl. Umsatzsteuer. Das Pachtverhältnis ist störungsfrei. Über dem Gewerbeteil ist ein Pausenraum sowie ein weiterer Hobbyraum.

Im Außenbereich befinden sich mehrere Stellplätze. Hinter dem Haus erstreckt sich eine Wiese von ca. 1.277 qm Fläche, welche im Gesamtangebot mit der Grundstücksfläche von 2.954 qm enthalten ist. Hier lassen sich Ihre Träume verwirklichen - ob eine Tierhaltung oder eine Umgestaltung des Gartens.

Ausstattung

Besuchen Sie bitte unseren 3D-Rundgang zum Objekt:
+++ https://neubauerimmobilien.de/360/LBS +++

Massiv gebautes Einfamilienhaus
• Baujahr 1971
• Grundstücksfläche ca. 2.954 qm
• Wohnfläche ca. 170 qm
• Ölheizung aus
• Einbauküche aus ca. 1986
• Wohnzimmer & Balkon-Schlafzimmer mit Außenjalousien
• Süd-West-Terrasse

Neubauer Immobilien GmbH
Frau Maria Sophie Sandtmann
M.Sandtmann@neubauerimmobilien.de
Tel. 04171-7889764

• Süd-West-Balkon
• Wasser-Anschluss im Abstellraum (Obergeschoss) vorhanden
• Dachboden mit Ausbaupotential, bisher nur Fußbodendämmung, Wasser- und Heizungsanschlüsse vorhanden
• Fenster hauptsächlich aus dem Baujahr
• Hof mit mehreren Freiplätzen
• Ruhiges Wohngebiet an Feldrandlage

Massiv gebaute Gewerbeeinheit:
• monatliche Netto-Miete: €2.300,00 zzgl. USt
• Nutzfläche ca. 380 qm
• Seit 2020 an einen Lebensmittelhersteller verpachtet
• Besteht aus mehreren Kühllagern, einer Räucherkammer und Produktionsräumen

Bitte beachten Sie:
• Dieses Angebot enthält zwei Flurstücke (102/35 und 102/36)
• Details zum Pachtverhältnis werden aus Vertraulichkeitsgründen nur in Stufen bereitgestellt

Energieausweis: Bedarfsausweis, Endenergiebedarf: 183,8 kWh/(m²·a), Wesentlicher Energieträger: Öl , Baujahr Wärmeerzeuger: 2000 , Energieeffizienzklasse: F

Sonstiges

Nähere Informationen erhalten Sie unter Angabe Ihrer vollständigen Adressdaten sowie Telefonnummer und E-Mail auf Anfrage.

Besichtigung nach Absprache mit unserem Büro.

Sämtliche Angaben stammen vom Eigentümer. Wir haben diese nicht geprüft. Wir übernehmen daher keine Haftung für die Richtigkeit der Angaben. Insbesondere die Angaben zur Wohnfläche und zur Aufteilung der Wohnfläche sind von uns nicht durch ein eigenes Aufmaß oder eine eigene Wohnflächenberechnung kontrolliert worden. Diese ist von einem professionellen Bauzeichner erstellt worden.

Die Käufer-Provision beträgt 3,57% vom Kaufpreis inklusiv MwSt. Die Käufer Provision ist verdient und fällig mit notarieller Beurkundung. Der Immobilienmakler hat einen provisionspflichtigen Maklervertrag in gleicher Höhe mit dem Verkäufer abgeschlossen.

Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Gültig bis	04.04.2034
Gebäudeart	Wohngebäude

Baujahr lt. Energieausweis	2000
Primärenergieträger	Öl
Endenergiebedarf	183,80 kWh/(m²·a)
Energieeffizienzklasse	F

Neubauer Immobilien GmbH
Frau Maria Sophie Sandtmann
M.Sandtmann@neubauerimmobilien.de
Tel. 04171-7889764

Lage

Besuchen Sie bitte unseren 3D-Rundgang zum Objekt:
+++ https://neubauerimmobilien.de/360/LBS +++

Diese Immobilie befindet sich in 21376 Garlstorf, einer Gemeinde der Samtgemeinde Salzhausen.

Diverse Einkaufsmöglichkeiten, Ärzte, alle Schulformen, sowie Kindergärten sind bequem in 5-10 min mit dem PKW in den umliegenden Dörfern zu erreichen.

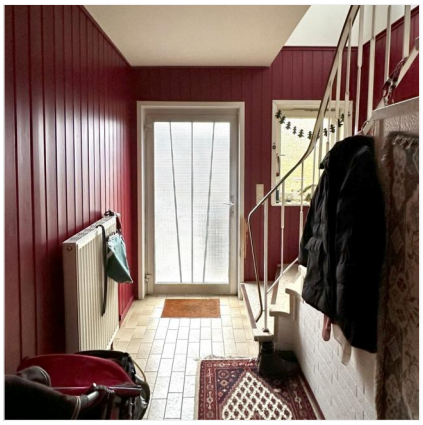
Die Winsener Innenstadt ist ca. 20 min Autofahrt entfernt. Vom Winsener Bahnhof aus kommt man schnell mit dem Zug nach Hamburg. Lüneburg ist ca. 30 Minuten mit dem Auto entfernt.

Die Autobahn A7 ist ca. 2 min entfernt, auch so kommt man bequem nach Hamburg.

In der näheren Umgebung der Lüneburger Heide sind verschiedene Angebote für alle Sport- und Kulturinteressierten gegeben. Garlstorf verfügt unter anderem über einen Sportverein und einen Schießstand.

Neubauer Immobilien GmbH
Frau Maria Sophie Sandtmann
M.Sandtmann@neubauerimmobilien.de
Tel. 04171-7889764

Frontansicht



Eingangsbereich

Küche

Flur

Schlafzimmer EG

Badezimmer

Neubauer Immobilien GmbH
Frau Maria Sophie Sandtmann
M.Sandtmann@neubauerimmobilien.de
Tel. 04171-7889764

Wohnzimmer

Esszimmer

Flur OG

Kinderzimmer OG

Gästezimmer OG

Badezimmer OG

Neubauer Immobilien GmbH
Frau Maria Sophie Sandtmann
M.Sandtmann@neubauerimmobilien.de
Tel. 04171-7889764

Schlafzimmer Balkon

Schlafzimmer OG

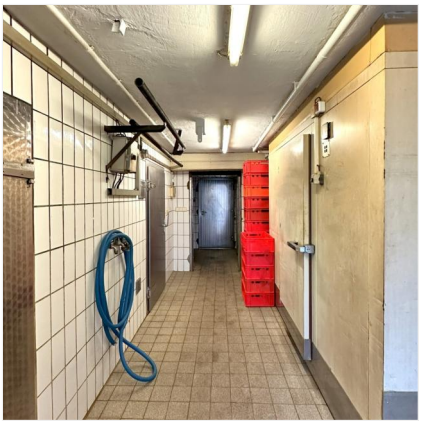
Dachboden

Innenhof, Stellplätze

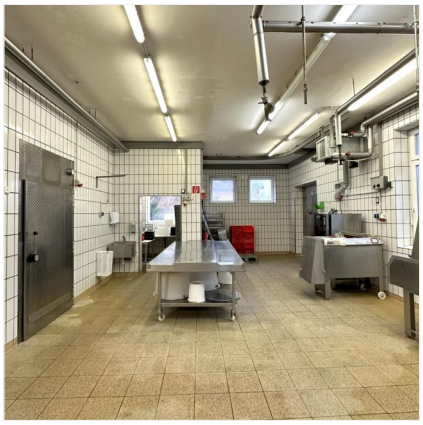
Außenansicht Gewerbeeinheit

Gewerbe

Neubauer Immobilien GmbH
Frau Maria Sophie Sandtmann
M.Sandtmann@neubauerimmobilien.de
Tel. 04171-7889764



Gewerbe



Gewerbe

Pausenraum

Hobbyraum

Wiese

Neubauer Immobilien GmbH
Frau Maria Sophie Sandtmann
M.Sandtmann@neubauerimmobilien.de
Tel. 04171-7889764