

**Frielingen.**  
Immobilie

# Architektur-Klassiker mit besonderem Raumgefühl

Freistehendes Einfamilienhaus mit Garten,  
Kamin und Sauna in Garbsen-Frielingen



**Frielingen.**  
Immobilie



Freistehendes Einfamilienhaus in Garbsen-Frielingen

# Architektur-Klassiker mit Charme

Agnes-Miegel-Str. 9, 30826 Garbsen



Exposé · Einfamilienhaus · Baujahr 1978 · ca. 141,5 m<sup>2</sup> Wohnfläche · 659 m<sup>2</sup> Grundstück

# Das macht dieses Haus besonders

- freistehendes Einfamilienhaus in ruhiger Wohnlage
- ca. 141,5 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- 659 m<sup>2</sup> Grundstück
- charaktervolle Architektur mit versetzten Wohnebenen
- lichtdurchflutetes Entree mit Himmelskuppel
- Wohnbereich mit Kamin
- Südwest-Terrasse mit Außenkamin
- Garten mit Teich
- Sauna im Untergeschoss
- Garage mit Geräteraum und weitere Stellplätze
- Gas-Zentralheizung aus 2023
- Fußbodenheizung im Erdgeschoss





## Die Magie des Ankommens

# Willkommen in Ihrem neuen Rückzugsort

Dieses freistehende Einfamilienhaus aus dem Jahr 1978 ist kein Haus von der Stange. Es verbindet markante Architektur, solide Substanz und ein Wohngefühl, das durch die versetzten Wohnebenen besonders offen und zugleich gemütlich wirkt.

Schon beim Betreten zeigt sich der besondere Charakter des Hauses: Das helle Entree mit seiner Himmelskuppel, die unterschiedlichen Ebenen und das Zusammenspiel aus Sichtmauerwerk, Holzdecken und großen Fensterflächen schaffen eine Atmosphäre, die man in klassischen Einfamilienhäusern nur selten findet.

Hier entsteht ein Zuhause für Menschen, die Individualität, Ruhe und ein besonderes Raumgefühl schätzen.

# GEBÄUDETYP & GRUNDSTÜCK

Gebäudetyp	Einfamilienhaus mit Garage
Wohnfläche	141,48 m <sup>2</sup>
Grundstück	659 m <sup>2</sup>
Zimmer	4 Zimmer
Baujahr	1978
Modernisierungen	Dach 1986, Fenster teilweise 2006, Heizung 2023
Garage/Stellplätze	Garage mit Geräteraum, weitere Außenstellplätze
Energieausweis	Bedarfsausweis, Energieklasse F
Heizungsart	Gas-Zentralheizung, Brötje, Baujahr 2023 Fußbodenheizung im ganzen Erdgeschoss
Kaufpreis	459.000€



# Architektur & Technik

## Substanz, die überzeugt

In der Agnes-Miegel-Straße 9 erwartet Sie ein massiv errichtetes Einfamilienhaus mit markanter Architektur und gepflegter Substanz. Sichtmauerwerk, Holzdecken und die versetzten Wohnebenen verleihen dem Haus seinen unverwechselbaren Charakter.

**Heizung aus 2023:** Die Gas-Zentralheizung der Marke Brötje wurde 2023 erneuert. Das Erdgeschoss wird komfortabel über eine Fußbodenheizung erwärmt.

**Moderisierung:** Das Dach wurde 1986 erneuert. Ein Großteil der Fenster wurde 2006 durch Kunststofffenster mit Zweifachverglasung ersetzt.

**Komfort im Alltag:** Elektrische Außenrollläden am Haus, eine Garage mit Geräteraum sowie der Kamin im Wohnbereich ergänzen die Ausstattung.



# Innenausstattung / Einrichtung

## Wohnfläche aufgeteilt

Erdgeschoss als Staffelgeschoss (2 Ebenen)

## Ausstattung Ebene 2 (eingeschossig)

1 Zimmer  
Badezimmer  
1 Zimmer mit Zugang zu einem weiteren  
Badezimmer mit WC, Badewanne &  
Dusche

## Ausstattung Kellergeschoss

2 Zimmer  
Wirtschaftsraum  
Heizraum  
Geschosshöhe 2,28m

## Eingangsbereich

In Richtung Osten und über 2 Stufen  
zugänglich

## Ausstattung Ebene 1 (ebenerdig)

Eingangsbereich  
Gäste-WC  
Küche mit Abstellraum/Vorratsraum  
Ess-/Wohnbereich mit Stufe  
Terrasse in Richtung Südwesten  
Geschosshöhe 2,45m

## Dachgeschoss & Treppenhaus

Dachgeschoss Zugang über  
Lichtkuppel  
Treppenhaus mit Stahlbetontreppe und  
Steinbelag





# Ausstattung im Überblick

## Türen

Holzzargen mit Holztüren.

## Fenster

Kunststofffenster mit Zweifachverglasung Baujahr 1978 und 2006.

## Fußböden

Fliesen, Teppichboden und Kunststoffboden im Keller. Alter und Zustand einzelner Bodenbeläge wurden nicht gesondert geprüft.

## Heizung / Warmwasser

Gas-Zentralheizung der Marke Brötje, Baujahr 2023. Fußbodenheizung im Erdgeschoss.

## Sonstige Bauteile

Kamin im Wohnzimmer, Außenkamin auf der Terrasse, Sauna im Untergeschoss, elektrische Außenrollläden am Haus.

## Barrierefreiheit

Das Haus ist aufgrund der versetzten Wohnebenen und mehrerer Stufen nicht barrierefrei.

A modern brick house with a gabled roof and a small garden. The house is illuminated by warm lights, and the sky is a deep blue. The text 'Frielingen. Immobilie' is overlaid on a dark green background in the upper right corner.

Frielingen.  
Immobilie

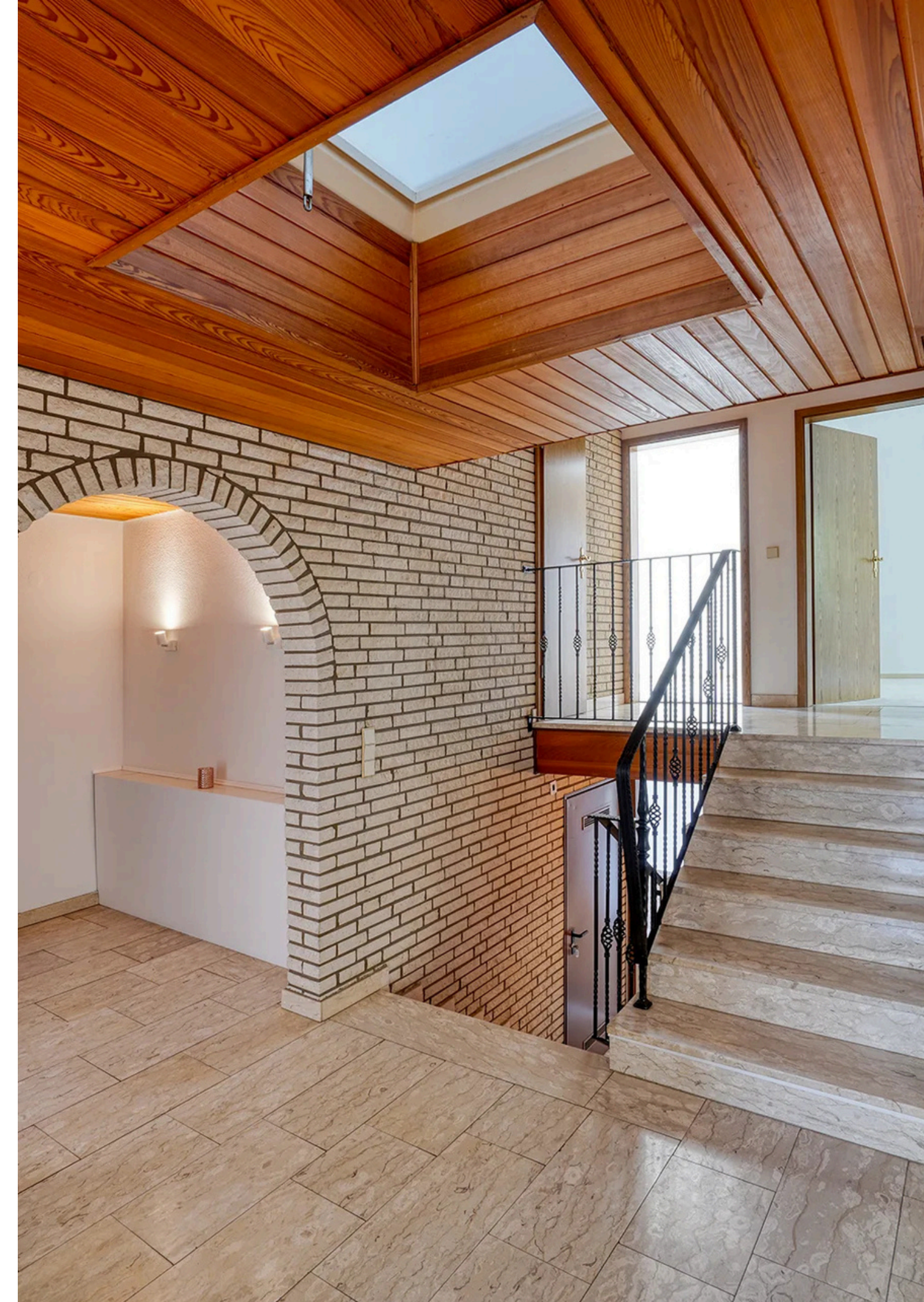
# Highlights

Wohnen auf versetzten Ebenen mit  
besonderem Raumgefühl

# Wohnen auf versetzten Ebenen

Die besondere Ebenenstruktur verleiht dem Haus ein außergewöhnliches Raumgefühl: Die Wohnbereiche sind offen miteinander verbunden, bleiben aber dennoch klar voneinander getrennt. So entsteht eine Architektur mit viel Licht, interessanten Blickachsen und gemütlichen Rückzugsbereichen.

Diese Aufteilung macht das Haus besonders für Menschen interessant, die keine Standardlösung suchen, sondern ein Zuhause mit Charakter und architektonischer Eigenständigkeit.



# Eingangsebene – Ankommen, Kochen und Wohnen

Auf der Eingangsebene befinden sich das großzügige Entree, die Küche mit praktischem Vorrats-/Abstellraum sowie das Gäste-WC. Über eine kleine Stufe öffnet sich der Wohn- und Essbereich mit direktem Bezug zum Garten.

Der gemauerte Kamin bildet den Mittelpunkt des Wohnbereichs und schafft gerade in der kühleren Jahreszeit eine warme, wohnliche Atmosphäre. Von hier aus gelangen Sie auf die nach Südwesten ausgerichtete Terrasse.





## Privater Bereich – Schlafen, Arbeiten, Rückzug

Über die Natursteintreppe erreichen Sie den ruhigeren Bereich des Hauses. Hier befinden sich zwei Zimmer, die sich je nach Lebenssituation flexibel als Schlafzimmer, Kinderzimmer, Gästezimmer oder Homeoffice nutzen lassen.

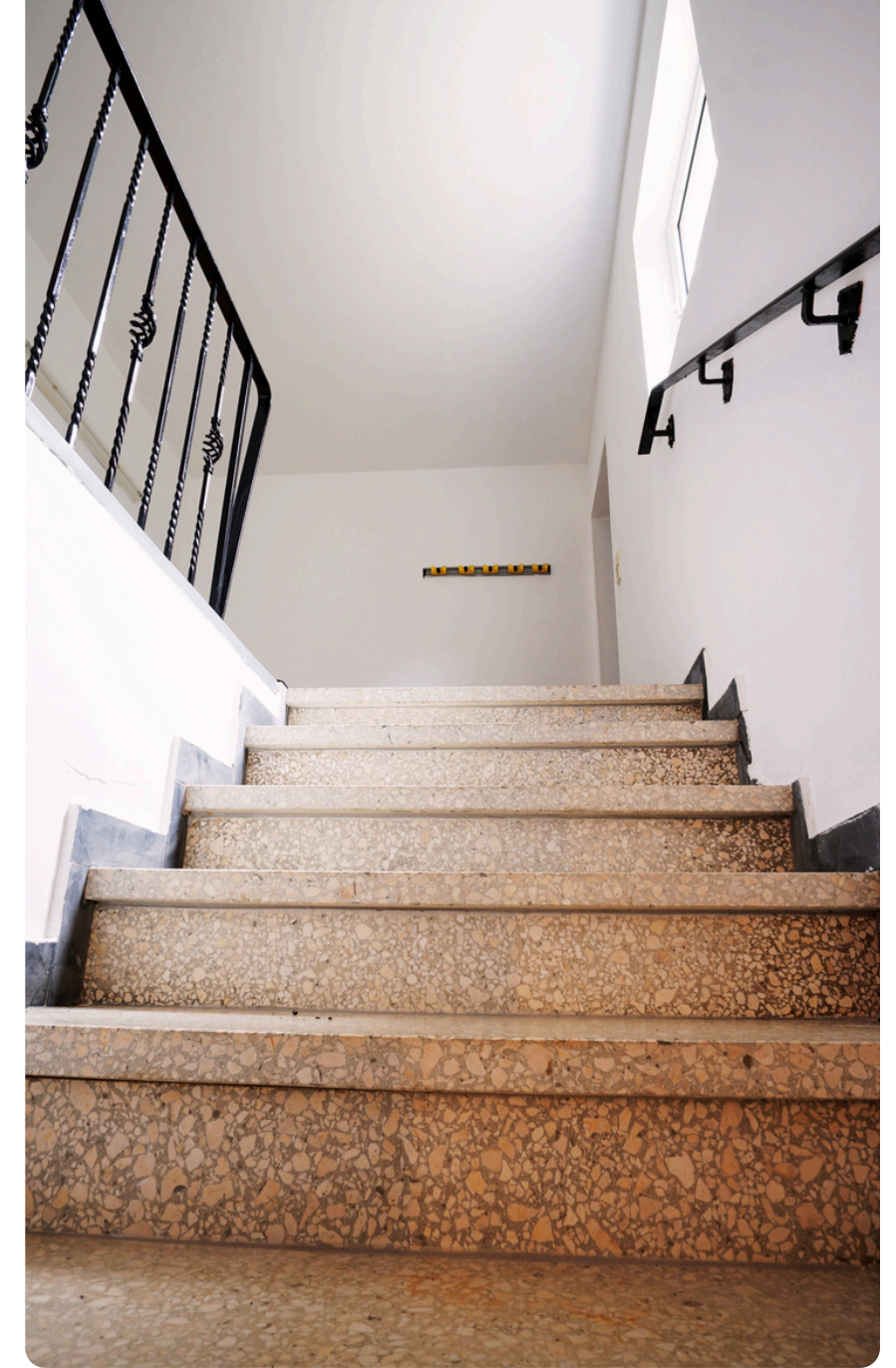
Ein besonderes Komfortmerkmal dieses Bereichs sind die zwei Badezimmer: Eines der Zimmer verfügt über einen direkten Zugang zu einem Bad mit WC, Badewanne und Dusche. Das zweite Badezimmer ergänzt den privaten Bereich ideal und sorgt für zusätzliche Flexibilität im Alltag – besonders für Familien, Gäste oder das Arbeiten von zu Hause.



# Untergeschoss – zusätzlicher Raum für Hobbys, Gäste und Wellness

Das teilweise unterkellerte Haus bietet neben Wirtschafts- und Heizräumen zwei zusätzliche Räume, die vielseitig genutzt werden können – zum Beispiel als Hobbybereich, Stauraum, Fitnessraum oder Gäste-/Arbeitsbereich, soweit baurechtlich zulässig.

Ein besonderes Extra ist die private Sauna im Untergeschoss, die den Wohnkomfort zusätzlich ergänzt.



# GARAGE MIT GERÄTERAUM

Bauart	Massiv errichtet
PKW Stellplatz	1 Innen
Baujahr	1978
Nutzfläche ges. 21,66 m <sup>2</sup>	Garage 14,43 m <sup>2</sup> , Geräteraum 7,23 m <sup>2</sup>
Dachform	Flachdach
Geräteraum	zugänglich zum Garten und zur Garage, beides auch vom Keller aus erreichbar
Stellplatz außen	1 vor der Garage, 1 rechts vom Hauseingang





## Außenanlage: Gartenidylle mit Südwest-Terrasse und Gartenteich

Der liebevoll angelegte Garten schafft einen privaten Rückzugsort mit besonderer Atmosphäre. Der Gartenteich bringt Ruhe und Natürlichkeit in den Außenbereich und macht den Blick ins Grüne noch wertvoller.

Die nach Südwesten ausgerichtete Terrasse lädt zu sonnigen Nachmittagen, gemeinsamen Essen im Freien und entspannten Sommerabenden ein. Der Außenkamin sorgt dabei für eine gemütliche Atmosphäre – auch wenn es später etwas kühler wird.

Garage, Geräteraum und zusätzliche Stellplätze ergänzen den Außenbereich praktisch und alltagstauglich.





## Lage: Frielingen – Beste Anbindung, maximale Ruhe

Das Haus liegt in einem gewachsenen Wohngebiet in Garbsen-Frielingen. Hier wohnen Sie angenehm ruhig und profitieren gleichzeitig von kurzen Wegen im Alltag.

Kita, Grundschule, Einkaufsmöglichkeiten, Ärzte und Apotheke befinden sich im Ort oder sind schnell erreichbar. Damit eignet sich die Lage besonders für Familien, Paare und alle, die ein ruhiges Wohnumfeld mit guter Infrastruktur suchen.

Über die B6 und A2 erreichen Sie Hannover in ca. 20 Minuten. Auch das Steinhuder Meer ist für Freizeit und Erholung schnell erreichbar.

### Lagevorteile auf einen Blick

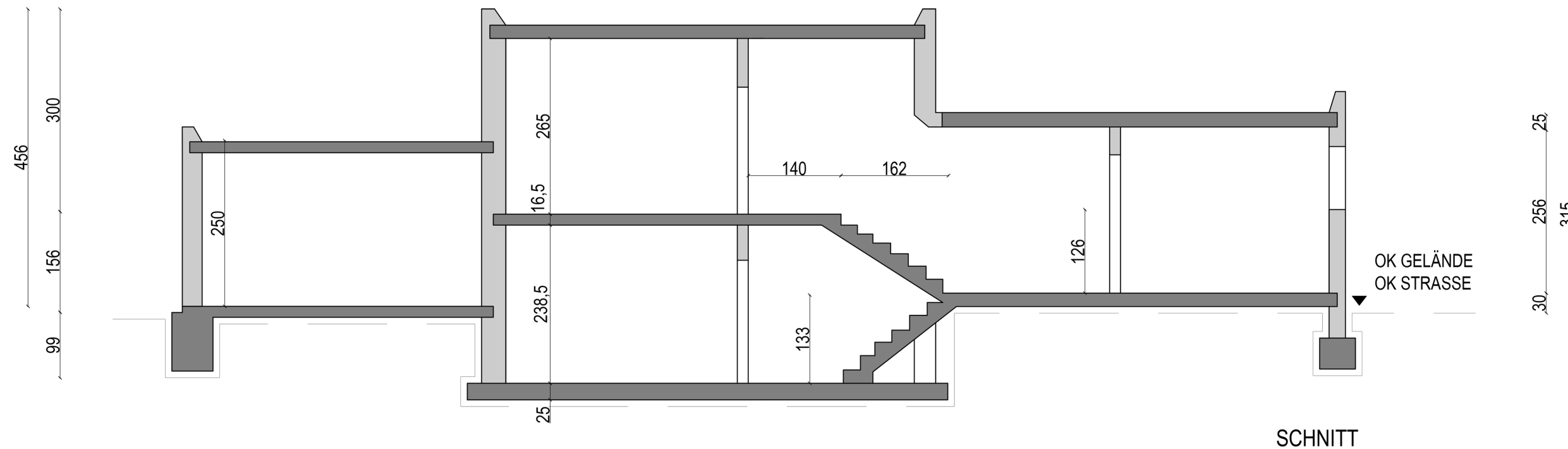
- Einkaufsmöglichkeit ca. 500 m entfernt
- Bushaltestelle Frielingen Mühlenweg ca. 500 m entfernt
- Kita und Grundschule fußläufig erreichbar
- ärztliche Versorgung und Apotheke im Ort
- Bahnhof Poggenhagen ca. 6 km entfernt
- Hannover Hauptbahnhof ca. 16 km entfernt
- Sport- und Freizeitangebote im näheren Umfeld
- schnelle Anbindung über B6 und A2



# Schnitt – die besondere Ebenenstruktur verständlich dargestellt

Der Schnitt zeigt die versetzten Wohnebenen des Hauses und macht sichtbar, wie Eingang, Wohnbereich, privater Bereich und Untergeschoss miteinander verbunden sind.

Gerade diese Höhenversprünge prägen das besondere Raumgefühl des Hauses: offen, gegliedert und architektonisch eigenständig.





## Kurzgefasst

# Key Facts auf einen Blick:

### Objektdaten

<b>Merkmal</b>	Platzhalter
<b>Kaufpreis</b>	Platzhalter
<b>Wohnfläche</b>	ca. 141,5 m <sup>2</sup>
<b>Nutzfläche (Garage/Keller)</b>	ca. 21,7 m <sup>2</sup>
<b>Grundstück</b>	659 qm
<b>Zimmer:</b>	4 (zzgl. 2 Zimmer im UG)
<b>Baujahr:</b>	1978 (Modernisierungen 1986/2006/2023)
<b>Heizung:</b>	Gas-Zentral (Brötje, 2023) / Fußbodenheizung
<b>Energieausweis:</b>	Bedarfsausweis: [WERT] kWh/(m <sup>2</sup> ·a), Klasse D
<b>Internet:</b>	VDSL verfügbar (bis zu [WERT] Mbit/s) / [Glasfaser?]
<b>Verfügbarkeit:</b>	[Sofort / Nach Vereinbarung]
<b>Provision:</b>	[Provisionsfrei für Käufer / X%]

**Frielingen.**  
Immobilie



**Sie möchten dieses Haus  
persönlich erleben?**

Gerne beantworten wir Ihre Fragen zum  
Objekt und vereinbaren bei ernsthaftem  
Interesse einen Besichtigungstermin vor Ort.



**Ramona Herrmann**

**Email:** [info@superduperseite.de](mailto:info@superduperseite.de)

**Öffnungszeiten:** Montag - Freitag: 8-16 Uhr