

**THOMAS HOFFMANN  
IMMOBILIEN**

**Ihr neues gemütliches Zuhause!**



**Restauriertes Fachwerkhaus mit ca.4534m<sup>2</sup>  
Grundstück in Lütgenrode!**

# Objektbeschreibung

## Werden Sie Eigentümer dieses geschmackvoll, restaurierten Fachwerkhaus (Fachwerk hart ausgemauert) mit großem Grundstück!

Das Haus wurde ca.1890 errichtet und verfügt über eine Gesamtwohnfläche von ca.186m<sup>2</sup>.

Das Erdgeschoß teilt sich auf, in einen Dielenbereich, ein geräumiges Wohnzimmer mit gemütlichen Kaminofen, einer gemütliche Wohnküche, mit angrenzendem Abstellraum und Zugang zu Wintergarten (dieser wird zu 50% in die Wohnfläche einberechnet) und Terrasse und ein modernes Badezimmer mit Dusche und Tageslichtfenster.

Im Obergeschoß befinden sich zwei Schlafzimmer, ein Badezimmer mit Badewanne und ebenfalls Tageslichtfenster und angrenzenden ein Heizungsraum.

Das ausgebaute Dachgeschoß verfügt über zwei weitere Zimmer( mit kleiner Galerie), die sich hervorragend als Kinder oder Gästezimmer einrichten lassen und einen zusätzlichen Abstellraum.

Alle Wohnräume sind mit Laminat ausgelegt, Bäder und Küche sind gefliest.

In der zum Objekt gehörenden Scheune (mit Instandhaltungsrückstau) befinden sich weitere Abstellräume, die Waschküche und eine Sauna mit Dusche.

Das Wohnhaus ist teilunterkellert, hier gibt es für Sie ebenfalls zusätzliche Abstellmöglichkeiten.

Beheizt wird das Objekt mit einer Gaszentralheizung aus dem Baujahr 2009 und einem Kaminofen im Wohnzimmer.

Das weitläufige Grundstück, welches zu der Immobilie gehört, lässt für Ihre Freizeitgestaltung keine Wünsche offen.

Hier können Sie wunderbar Freizeit und Feierabend mit Familie und Freunden genießen aber auch Ihren grünen Daumen zum Einsatz bringen.

Die Fassade der Immobilie wurde 2013 erneuert, beide Badezimmer sind 2011/2012 saniert und mit hochwertigen Badmöbeln ausgestattet worden.

Die Elektrik und Wasserleitungen sind bereits 1990 erneuert worden.

Lüdgenrode befindet sich nur wenige Fahrminuten von der Autobahnabfahrt der A7, Einkaufsmöglichkeiten, Banken, Ärzte, Kindergärten und Schulen finden Sie im nachgelegenen Nörten-Hardenberg, welches ebenfalls mit dem Bus oder PKW in kürzester Zeit gut erreichbar ist.

Ich berate Sie bei Interesse gern vorab telefonisch!

**Lage:** Lütgenrode/Ortsrandlage

### Ihr Ansprechpartner:

Herr Thomas Hoffmann

Wilhelm Weber Str.33

37073 Göttingen

Telefon: 0551 20194311

Mobil : 0172 – 56 200 24

**Kaufpreis:**

**287.000,-EURO**

**Verfügbar ab:**

nach Vereinbarung

Courtage:

5,95% inkl. ges. MwSt.

## Objektdetails

Objekttyp	
Haupttyp:	Fachwerkhaus mit großem Grundstück
Untertyp:	Wohnhaus, Wintergarten, Scheune, Nebengebäude

Objektmerkmale	
Zustand:	gepflegt
Nutzungsart:	wohnen
Baujahr:	Ca.1890
Verfügbar ab:	nach Vereinbarung

Wohnfläche:	ca. 186 m <sup>2</sup>
Nutz-/Nebenfläche:	-
Grundstücksfläche:	4.534 m <sup>2</sup>
Zimmer:	6
Garten:	Garten mit zwei großen Terrassen

Besonderheiten:	Kaminofen, Wintergarten, Scheune, Sauna
-----------------	-----------------------------------------

Ausstattungsmerkmale:	Bad mit Wanne , Bad mit Dusche, hochwertige Badmöbel
-----------------------	------------------------------------------------------

Möblierung:	-
-------------	---

Bauart:	Fachwerkfassade ist hart ausgemauert
Dachform:	Satteldach
Dachdeckung:	Dachpfannen/-ziegel
Fenstertypen:	Holzfenster/Isolierglas
Heizung:	Zentralheizung
Befuerung:	Gas
Energieausweis:	Energieverbrauch: .....kWh Energieeffizienzklasse: ..... Energiebedarf für Warmwasser .....enthalten Baujahr: ca.1890 Baujahr Heizung: 2009
Fußbodenbelag:	Fliesen, Laminat

Anzahl TG-Stellplätze:	0
Anzahl Stellplätze:	3
Anzahl Garagen:	0
Anzahl Carports:	0

Finanzielles	
Kaufpreis:	287.000,- Euro
Käufercourtage:	5,95% inkl. ges. MwSt.



























#### **Allgemeine Geschäftsbedingungen:**

Die Angebote und Mitteilungen sind freibleibend und unverbindlich und nur für den persönlichen Gebrauch bestimmt. Sie sind vertraulich zu behandeln und eine Weitergabe an Dritte ist nicht gestattet. Mit dem Abschluss eines durch unseren Nachweis oder unsere Vermittlungen zustande gekommenen Kauf-, Miet- oder sonstigen Vertrages ist die Maklerprovision gemäß unseres Angebots zu zahlen.

Wurde das nachgewiesene Objekt bereits anderweitig angeboten, so ist dies unserer Firma unverzüglich mitzuteilen. Unterbleibt diese Benachrichtigung innerhalb einer Woche nach Erhalt des Exposé, so gilt unser Nachweis als anerkannt und verpflichtet Sie bei Vertragsabschluss zur Zahlung der ausgewiesenen Gebühr.

Unsere Pflichten ergeben sich aus den Gesetzen und Gebräuchen unseres Berufsstandes. Die Angaben im Exposé erfolgen aufgrund der Angaben des Verkäufers und nach bestem Wissen und Gewissen ohne Haftung für Größe, Güte und Beschaffenheit des Objektes. Daher ist bei allen Angeboten Irrtum und anderweitige Verwertung vorbehalten.