

**THOMAS HOFFMANN
IMMOBILIEN**

**Teilsaniertes Fachwerkhaus
im Ortskern von Rosdorf!**



Einfamilienhaus mit ca.105m² Wohnfläche!

Objektbeschreibung

Das teilsanierte um 1850 erbaute Fachwerkhaus befindet direkt im Ortskern von Rosdorf.

Rosdorf verfügt über eine sehr gute Infrastruktur, Einkaufsmöglichkeiten, Ärzte, Schulen und Kindergärten befinden sich in nächster Nähe. Die Göttinger Innenstadt und auch das Naherholungsgebiet „Kiessee“, sind mit dem PKW, Fahrrad oder Lienienbus in kurzer Zeit erreichbar.

Rosdorf verfügt ebenfalls über eine Anschlußstelle zur Autobahn A7.

Dieses gemütliche Fachwerkhaus aus dem 18. Jahrhundert, verfügt über eine Gesamtwohnfläche von ca.105m², im Erdgeschoß befindet sich eine Küche mit Speisekammer und Zugang zum Garten, ein gemütliches Wohnzimmer, ein Schlaf oder Esszimmer, ein Badezimmer mit Badewanne, Dusche und Tageslichtfenster und eine kleine Diele.

Das Wohnzimmer ist mit Parkett ausgelegt, Küche und Badezimmer sind gefliest.

Die Erste Etage verfügt über 2,5 Zimmer, wovon ein Zimmer ein Durchgangszimmer ist, das halbe Zimmer lässt sich aber wunderbar als Büro oder Ankleidezimmer einrichten lässt.

Im Spitzboden des Hauses befindet sich eine wohnlich ausgebaut Nutzfläche(mit 1,5 Zimmern, WC/Dusche und Pantry-Küche), die sich unterschiedlich nutzen lässt aber nicht in der Gesamtwohnfläche enthalten ist.

Der kleine Gartenbereich der Immobilie, hat bis in die Abendstunden Sonneneinstrahlung und eignet sich hervorragend für Grillabende mit Familie und Freunden.

Zu dem Objekt gehört ebenfalls ein Carport mit Abstellschuppen.

Die Lehmwände im Haus sind 2015 erneuert worden, ebenfalls Heizung, Elektrik, Wasserleitungen und Fenster.

Die Immobilie ist teilunterkellert, hier finden Sie ein Heizungskeller und einen Abstellraum.

Für eine telefonische Beratung vorab, stehe ich gerne zur Verfügung.

Lage: Ortskern/Rosdorf

Ihr Ansprechpartner:

Herr Thomas Hoffmann
Wilhelm Weber Str.33
37073 Göttingen

Telefon: 0551 20194311
Mobil : 0172 – 56 200 24

Kaufpreis: 172.000,-Euro
Verfügbar ab: nach Vereinbarung/sofort

Courtage: 5,95 % inkl. ges. MwSt.

Objektdetails

Objekttyp	
Haupttyp:	Einfamilienhaus
Untertyp:	
Objektmerkmale	
Zustand:	teilsaniert
Nutzungsart:	
Baujahr:	Ca.1850
Verfügbar ab:	nach Vereinbarung
Wohnfläche:	ca.105 m ²
Nutz-/Nebenfläche:	-
Grundstücksfläche:	280m ²
Zimmer:	4
Garten:	ja
Besonderheiten:	Garten, Carport, Schuppen
Ausstattungsmerkmale:	
Möblierung:	
Bauart:	Fachwerkhaus
Dachform:	Satteldach
Dachdeckung:	Ziegel
Fenstertypen:	Holz-/Isolierglas
Heizung:	Zentralheizung
Befuerung:	Gas
Energieausweis:	Energieverbrauch:187,5 kWh Energieverbrauch für Warmwasser nicht enthalten Baujahr: ca.1850 Baujahr-Heiztechnik: 2014
Fußbodenbelag:	Parkett, Fliesen,Holzdielen
Anzahl TG-Stellplätze:	0
Anzahl Stellplätze:	0
Anzahl Garagen:	1
Anzahl Carports:	0
Finanzielles	
Kaufpreis:	172.000,- 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 Angebotes 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.