

**THOMAS HOFFMANN  
IMMOBILIEN**

**Einfamilienhaus in der Gemeinde Gleichen OT  
Klein Lengden!**



**Einfamilienhaus  
in ruhiger Wohnsiedlung in Klein Lengden!**

# Objektbeschreibung

**Werden Sie Eigentümer dieses Einfamilienhaus mit ca.117m<sup>2</sup> Wohnfläche und ca.851m<sup>2</sup> Grundstücksfläche in landschaftlich sehr reizvoller Lage von Klein Lengden.**

Sie betreten die Immobilie über einen Eingangsbereich im Erdgeschoß, von hieraus erreichen Sie, einen großzügiger Wohn/Essbereich mit angrenzender Küche und Zugang zur überdachten Terrasse (Ost/Süd/West Ausrichtung) und Garten.

Zusätzlich, befindet sich auf dieser Etage, noch ein Schlafzimmer, ein Badezimmer mit Fenster und Badewanne und ein Gäste-WC.

Das Untergeschoß, welches ebenfalls über den Eingangsbereich erreichbar ist, verfügt über drei weitere Zimmer, die als Kinder/Gäste oder Arbeitszimmer eingerichtet werden können, eines der drei Räume bietet Ihnen Zugang zu einer weitere Terrasse und den unteren Gartenbereich.

Hier gibt es zusätzlich noch, ein weiteres Badezimmer, Heizungskeller und einen Vorratsraum.

Im Garten der Immobilie befindet sich ein kleines Häuschen, hier kann man wunderbar Feierabende und Wochenenden mit Familie und Freunden genießen.

Zu dem Objekt gehört eine Garage mit elektrischen betriebenen Sektionaltor.

Die Immobilie befindet sich im Ursprungszustand, das Badezimmer im Erdgeschoß wurde schon einmal erneuert.

Gerne können wir Ihnen bei Frage, zur Renovierung und Sanierung behilflich sein!

Nach Absprache mit dem Schornsteinfeger, besteht die Möglichkeit, im Wohnbereich im Erdgeschoß ein Kaminofen zu installieren, der hier zusätzlich zur Öl-Heizung, welche aus dem Baujahr 1992 stammt, für Wärme sorgt.

Die Ortschaft Klein Lengden, gehört wie zahlreiche weitere kleine Orte zur Gemeinde Gleichen und ist aufgrund seiner Nähe zu Göttingen (8km) bei jungen Familien sehr beliebt.

Sie verfügt über einen Kindergarten, Einkaufsmöglichkeiten, einen Reiterhof und eine Vielzahl weiterer interessanter Freizeitangebote.

Göttingen erreicht man in ca. 10 Minuten mit dem PKW oder bequem dem Regionalbus, ebenfalls existiert ein ausgebauter Radweg Richtung Göttingen.

## **Lage: Klein Lengden/Wohnsiedlung**

Ich berate Sie bei Interesse gern vorab telefonisch!

### **Ihr Ansprechpartner:**

Herr Thomas Hoffmann  
Wilhelm Weber Str.33  
37073 Göttingen

Telefon: 0551 20194311  
Mobil : 0172 – 56 200 24

**Kaufpreis: 212.000,-EURO**

**Verfügbar ab:** nach Vereinbarung  
Courtage:  
5,95% inkl. ges. MwSt.

## Objektdetails

Objekttyp	
Haupttyp:	Einfamilienhaus
Untertyp:	Wohnhaus

Objektmerkmale	
Zustand:	renovierungsbedürftig
Nutzungsart:	wohnen
Baujahr:	1971
Verfügbar ab:	nach Vereinbarung

Wohnfläche:	ca. 117 m <sup>2</sup>
Nutz-/Nebenfläche:	-
Grundstücksfläche:	851m <sup>2</sup>
Zimmer:	5
Garten:	Garten mit zwei Terrassen u. Gartenhaus

Besonderheiten:	Garage, zwei Badezimmer, Gäste-WC
-----------------	-----------------------------------

Ausstattungsmerkmale:	
-----------------------	--

Möblierung:	-
-------------	---

Bauart:	massiv
Dachform:	Satteldach
Dachdeckung:	Dachpfannen/-ziegel
Fenstertypen:	Holzfenster/Isolierglas
Heizung:	Zentralheizung
Befuerung:	ÖL
Energieausweis:	Energieverbrauch: 213,5 kWh Energieeffizienzklasse: G Energiebedarf für Warmwasser ist enthalten Baujahr: 1971      Baujahr Heizung: 1992
Fußbodenbelag:	Parkett

Anzahl TG-Stellplätze:	0
Anzahl Stellplätze:	1
Anzahl Garagen:	1
Anzahl Carports:	0

Finanzielles	
Kaufpreis:	212.000,- 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 unserem 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.

Ihre Daten werden bei uns nicht separat gespeichert und befinden sich nur im E Mail Postfach oder der Akte in Papierform.

Falls Sie nach Beendigung des Geschäftsvorgangs eine Löschung möchten, kontaktieren Sie uns bitte.