

**THOMAS HOFFMANN
IMMOBILIEN**

**Charmantes Einfamilienhaus mit viel
Potenzial, in 37181 Gladebeck!**



**Einfamilienhaus mit Terrasse und liebevoll
gestalteter Gartenanlage
in ruhiger Wohnsiedlung!**

Objektbeschreibung

Dieses charmante Einfamilienhaus mit Terrasse und geschmackvoll angelegten Gartenbereich befindet sich in einer ruhiger Sackgassen in Hardeggen/ Ortsteil Gladebeck. Es wurde 1983 auf einem 772m² großen Grundstück erbaut und verfügt über eine Gesamtwohnfläche von ca.129m².

Im Erdgeschoß erwartet Sie ein geräumiger, offen gestalteter Wohn/Essbereich mit riesiger Fensterfront (3 Fach Verglasung), Kamin und direktem Zugang und Blick auf Terrasse und Garten. Zusätzlich finden Sie auf dieser Etage eine Küche, einen Vorratsraum und ein Gäste-WC.

Das Obergeschoß verfügt über eine geräumige Dielen, ein Schlafzimmer, ein Kinderzimmer mit eigenem Bad (WC/Dusche) und ein weiteres Badzimmer mit Badewanne und Dusche.

Das Haus wird mit einer innovativen Gasheizung beheizt, welche über ein Lüftungssystem Warmluft in die Wohnräume verteilt und für eine angenehme Wärmeverteilung sorgt.

Die Fußböden im Haus sind mit Vollholzparkett ausgelegt und die Bäder und der Küchenbereich sind mit Fliesen ausgestattet, fast allen Räumen des Objekts sind mit Oberfenstern versehen, die den Zimmern zusätzlich Licht und eine angenehme Wohnqualität verleihen.

Direkt am Haus befindet sich ein praktischer Doppelcarport, mit einem zusätzlichen Abstellraum/Werkstatt und einem direkten Zugang zum Haus.

Der liebevoll angelegte Gartenbereich, mit überdachter Terrasse und einem weiteren kleinen Gartenhaus/Geräteschuppen, lädt zu gemütliche Feierabenden und Wochenenden mit Familie und Freunden ein.

Die Immobilie ist voll unterkellert und bietet Ihnen in diesem Bereich, eine zusätzlich wohnlich ausgebaute Nutzfläche von ca. 30m² (1Zimmer, Küche, Bad), mit separaten Eingang, einen Heizungskeller und einen weiteren Abstellraum.

Nach Aussage des Verkäufers wurde stets auf die Verwendung von hochwertigen und zugleich umweltfreundlichen Material geachtet (Holzschutz von Bondex, Dachziegel von Fa.Meyer-Holsen aus Hüllhorst, Wasserleitungen von Fa.Viga, etc.)

Das Regenwasser von allen Dächern wird nachhaltig in einer Zisterne aufgefangen und zu Bewässerung des Gartens verwendet.

Die Fenster (3-Fach-Verglasung) des Objekts sind zum Teil im Jahr 2006 erneuert worden, die Heizung stammt aus dem Baujahr 2018.

Die Immobilie befindet sich in einer ruhigen Sackgasse im Wohngebiet von Gladebeck.

Gladebeck gehört verwaltungstechnisch zur Gemeinde Hardeggen, welches bequem in ca. 5 Minuten mit dem PKW zu erreichen ist, hier finden Sie Einkaufsmöglichkeiten, Banken, Ärzte und alle weiteren Dinge für das tägliche Leben.

Im Ort Gladebeck selber, gibt es jedoch einen Bäcker und einen Kindergarten.

Göttingen erreicht man von hier, in ca. 15 Minuten mit dem PKW oder mit der Regionalen Buslinie 220. Die Anbindung zur Autobahn befindet sich in ca. 10 Minuten Entfernung (Nörten-Hardenberg).

Lage: Hardeggen OT Gladebeck/ 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:

248.000,-EURO

Verfügbar ab:

nach Vereinbarung

Courtage:

5,95% inkl. ges. MwSt.

Objektdetails

Objekttyp	
Haupttyp:	Einfamilienhaus
Untertyp:	Wohnhaus
Objektmerkmale	
Zustand:	gepflegt
Nutzungsart:	wohnen
Baujahr:	1984
Verfügbar ab:	nach Vereinbarung
Wohnfläche:	ca. 129 m ²
Nutz-/Nebenfläche:	+ Wohnlich ausgebauter Nutzfläche im Kellerbereich
Grundstücksfläche:	772m ²
Zimmer:	3,5
Garten:	Garten mit überdachter Terrassen, Gartenhaus
Besonderheiten:	Doppelcarport mit Werkstatt, Kamin, Oberlichter, Balkon,
Ausstattungsmerkmale:	Vollholzparkett, Fliesen, Oberlichter
Möblierung:	-
Bauart:	massiv
Dachform:	Satteldach
Dachdeckung:	Dachpfannen/-ziegel
Fenstertypen:	Holzfenster/Isolierglas (zum Teil 3 fach)
Heizung:	Innovative Heizanlage (Gas) mit Warmluftverteilung
Befuerung:	Gas
Energieausweis:	Energieverbrauch: 186,8 kWh Energieeffizienzklasse: F Energiebedarf für Warmwasser ist enthalten Baujahr: 1984 Baujahr Heizung: 2018
Fußbodenbelag:	Vollholzparkett, Fliesen
Anzahl TG-Stellplätze:	0
Anzahl Stellplätze:	0
Anzahl Garagen:	2
Anzahl Carports:	0
Finanzielles	
Kaufpreis:	248.000,- 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.