

**THOMAS HOFFMANN
IMMOBILIEN**

**Sehr geschmackvoll gestaltetes
Einfamilienhaus in traumhafter Lage von
Bovenden!**



Hier trifft modernes Wohnen auf genialen Blick!

Objektbeschreibung

Dieses geschmackvoll gestaltete Einfamilienhaus mit einer Wohnfläche von ca.175 m², wurde 1975, im bei jungen Familien sehr beliebten Göttinger Vorort Bovenden errichtet.

Die Immobilie befindet sich in ruhiger Ortsrandlage (Höhenlage) und besticht durch einen traumhaften Blick über das Leinetal, welcher Sie als neue Eigentümer sicher begeistern wird.

Sie betreten Ihr neues Zuhause im Erdgeschoß über einen geräumigen Windfang, mit ausreichend Platz für Garderobenmöbel.

Von hieraus gelangen Sie über die Diele, in einen großzügigen und lichtdurchfluteten Wohn/Eßbereich mit angrenzender offener Küche.

Hier erwartet Sie eine imposante Fensterfront, mit einem herrlichen Ausblick und einen direkten Zugang, zum nach Westen ausgerichteten, überdachten Balkon mit Wintergarten.

Ein genialer Ort, um nach Feierabend oder an Wochenenden den Tag mit Freunden oder Familie bei einem Glas Wein ausklingen zu lassen.

Auf dieser Etage befindet sich des weiteren, ein Arbeitszimmer, ein nützlicher Abstellraum und ein Gäste-WC.

Das Dachgeschoß teilt sich auf in ein geräumiges Elternschlafzimmer mit Balkon und einem direkten Zugang in ein modernes Badezimmer, eine großzügige Wohndiele, ein Kinderzimmer ebenfalls mit Balkon und ein Abstellraum mit Küchenanschlüssen.

Das Souterrain hält für Sie eine wohnlich ausgebauten Nutzfläche von ca. 27m² bereit, dieser können Sie hervorragend als Jugendwohnbereich nutzen, hierzu gehören ein Zimmer, ein separates Badezimmer, Abstellräume und ein Zugang auf eine traumhafte Terrasse.

Zusätzlich befindet sich auf dieser Etage, ein im Boden versenkter, deaktivierter Innen-Pool (ca.56 m²) und eine Sauna.

Der Bereich des Pools ist professionell mit Dielen abgedeckt und lässt sich somit, parallel als Hobby und Partyraum nutzen.

An der nach Westen gerichteten Hausseite, sind alle Fenster mit elektrischen Außenrollos ausgestattet.

Zu dem Objekt gehört eine praktische Doppelgarage mit Zugang zum Haus im Bereich der Terrasse und ein PKW Stellplatz im Eingangsbereich.

Der Ort Bovenden, befindet sich mitten im wunderschönen Leinetal und verfügt über eine sehr gute Infrastruktur.

Durch sein aktives und sportliches Vereinsleben, sicher ein idealer Wohnort für Jung und Alt.

Diverse Kindertagesstätten, eine Grundschule, sowie eine integrierte Gesamtschule(IGS) befinden sich direkt im Ort.

Göttingen mit allen weiterführenden Schulen erreichen Sie ganz bequem, durch eine direkte Stadtbusanbindung oder in wenigen Minuten bequem mit dem PKW.

Die Autobahn A7 ist ebenfalls innerhalb weniger Minuten erreichbar.

Lage: Bovenden / ruhige Ortsrandlage/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:

540.000,-EURO

Verfügbar ab:

nach Vereinbarung

Courtage:

4,76% inkl. ges. MwSt.

Objektdetails

| Objekttyp | |
|-----------|-----------------------------|
| Haupttyp: | Einfamilienhaus/Freistehend |
| Untertyp: | Wohnhaus |

| Objektmerkmale | |
|----------------|-------------------|
| Zustand: | gepflegt |
| Nutzungsart: | wohnen |
| Baujahr: | 1975 |
| Verfügbar ab: | nach Vereinbarung |

| | |
|--------------------|---------------------------------|
| Wohnfläche: | ca. 175 m ² |
| Nutz-/Nebenfläche: | - |
| Grundstücksfläche: | 537m ² |
| Zimmer: | Aktuell 5 Zimmer (optional 6-7) |
| Garten: | ja |

| | |
|-----------------|--|
| Besonderheiten: | großzügiger Wohn/Essbereich, Kaminofen, zusätzliche wohnlich ausgebaute Nutzfläche im Souterrain, abgedeckter Pool, drei Balkone, Terrasse, Außenkamin, Wintergarten, Doppelgarage, nach Westen elektrische Außenrollos, |
|-----------------|--|

| | |
|-----------------------|---------------------------------------|
| Ausstattungsmerkmale: | Fernsicht, bevorzugte Lage, Höhenlage |
|-----------------------|---------------------------------------|

| | |
|-------------|---|
| Möblierung: | - |
|-------------|---|

| | |
|-----------------|--|
| Bauart: | massiv |
| Dachform: | Satteldach |
| Dachdeckung: | Dachpfannen/-ziegel |
| Fenstertypen: | Kunststoffenster/Isolierglas (2003) |
| Heizung: | Zentralheizung |
| Befuerung: | Gas |
| Energieausweis: | Energieverbrauch: 160,9 kWh Energieeffizienzklasse: F Energiebedarf für Warmwasser ist enthalten Baujahr: 1975 Baujahr Heizung: 2004 |
| Fußbodenbelag: | Fliesen |

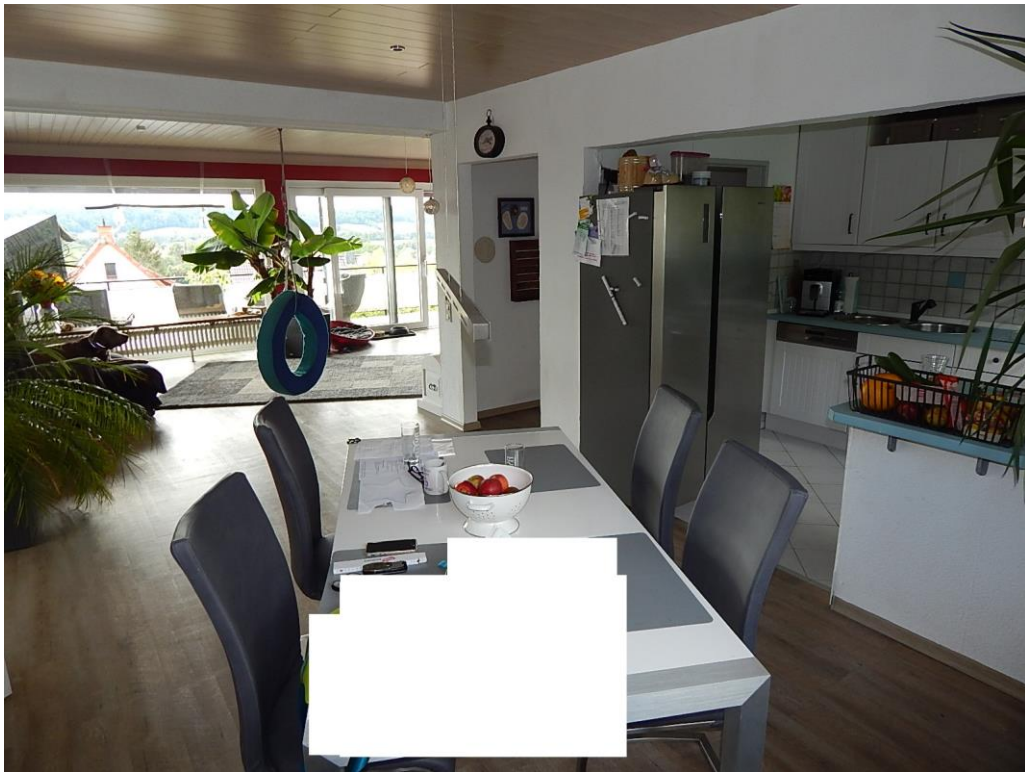
| | |
|------------------------|---|
| Anzahl TG-Stellplätze: | 0 |
| Anzahl Stellplätze: | 1 |
| Anzahl Garagen: | 2 |
| Anzahl Carports: | 0 |

| Finanzielles | |
|-----------------|------------------------|
| Kaufpreis: | 540.000,- Euro |
| Käufercourtage: | 4,76% inkl. ges. MwSt. |







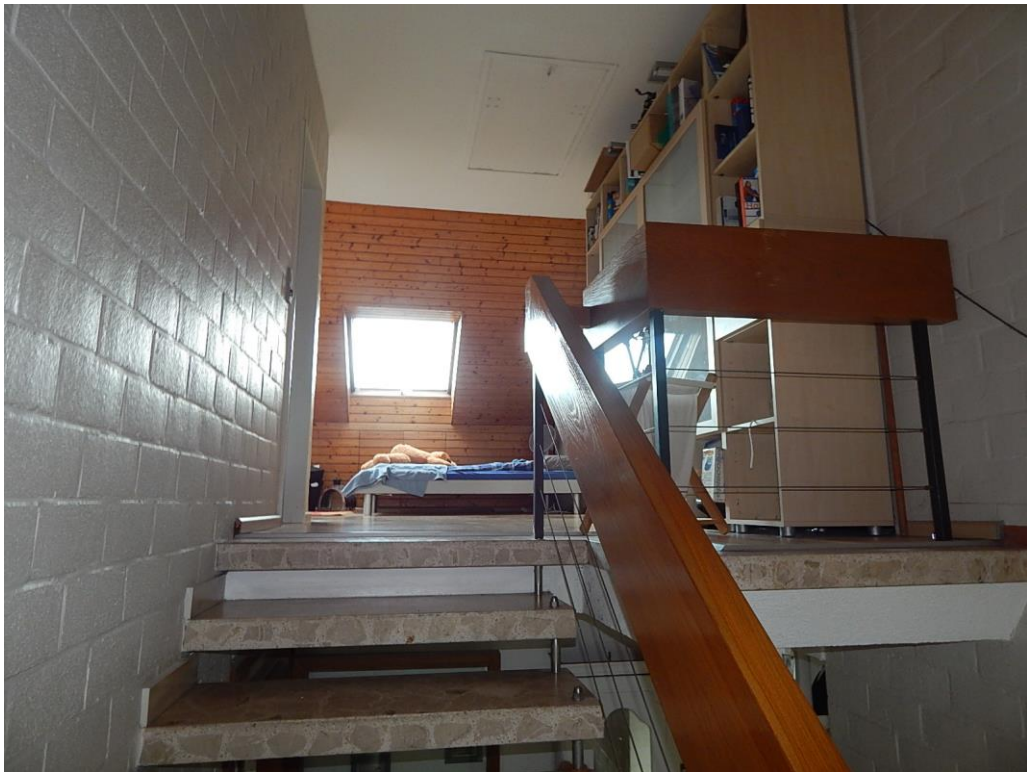


























Allgemeine Geschäftsbedingungen:

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 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.

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.