

**THOMAS HOFFMANN  
IMMOBILIEN**

**Villenähnliche Immobilie im Charme der  
Gründerzeit in Ebergötzen!**



**Zwei-Familienhaus mit Garagen und großer  
Gartenfläche!**

# Objektbeschreibung

**Dieses villenähnliche zwei-Familienhaus mit ausgebautem Dachgeschoss, wurde 1911 im Gründerzeitstil errichtet, dieses ist erkennbar durch typische Details wie Sandsteineinfassungen an den Fenstern und Holverzierungen am Fachwerkgiebel.**

**Die Immobilie befindet sich im wunderschönen Ebergötzen, der Ort ist durch seine „Wilhelm Busch Mühle“ und das „Europäische Brotmuseum“ weit über die Landesgrenzen hinaus bekannt und zieht Tag für Tag viele Besucher an.**

Das Objekt verfügt über eine großzügige Gesamtwohnfläche von ca. 238m<sup>2</sup>, diese teilen sich auf in drei separate Wohneinheiten (EG ca.81 m<sup>2</sup>, OG ca.89 m<sup>2</sup>, DG ca.68m<sup>2</sup> Wohnfläche).

Im Erdgeschoß, welches bis jetzt von einer Firma als Bürofläche genutzt worden ist, befinden sich drei große Räume, eine Küche, ein mögliches Badezimmer (z.Z. aufgeteilt in Damen u. Herren WC) und eine geräumige Eingangsdiele.

Die Wohnung im 1.Obergeschoß ist im sehr guten Zustand und wird im Februar 2021 frei.

Zur Zeit, ist Sie für 400,-Euro Kaltmiete im Monat vermietet. Hier ist das Badezimmer ausgestatte mit Badewanne, Dusche und Tageslichtfenster.

Zudem gewährt einer, der drei relativ großen Räume Zugang auf eine überdachte Loggia mit Westausrichtung.

Die große Wohnküche, hat einen direkten Zugang durch eine sehr schöne Doppeltür zum Wohnzimmer.

Das Dachgeschoß verfügt über eine Wohnfläche von ca.68 m<sup>2</sup>, ebenfalls aufgeteilt in drei Zimmer, Badezimmer (mit Dusche u Tageslichtfenster), Gäste WC und Flur.

Diese Etage hat keine Küche und wurde von der Wohnung im 1.OG als Schlafetage genutzt.

Im Haus wurden die original Zimmertüren erhalten, was den besonderen Altbau-Charme unterstreicht.

Im Nebengebäude befinden sich drei Garagen und eine zusätzliche, ausgebaute Nutzfläche, mit zwei Zimmern, WC und Pantry-Küche, dieser Teil lässt sich hervorragend als Werkstatt, Atelier oder Hobbyraum/Gästezimmer einrichten.

Das Objekt ist voll unterkellert, hier finden Sie diverse Abstellräume, Heizung/Wäschekeller und ein separater Ausgang in den Gartenbereich.

Die Grundstücksfläche beträgt stolze 1.300m<sup>2</sup>, diese teilt sich auf in einen Gartenbereich mit Terrasse und eine große Hoffläche, mit PKW Stellplätzen.

Die Fenster der Immobilie stammen aus unterschiedlichen Baujahren (2007-2010, vereinzelt auch älter).

Beheizt wird das Objekt mit einer Pellet-Heizung aus dem Baujahr 2008.

Der Ort Ebergötzen, liegt nah am Harz und das Erholungsgebiet am Seeburger-See liegt praktisch auch vor der Tür.

Die nächst größeren Städte wie Göttingen und Duderstadt erreichen Sie von hier in ca. 10-12 Minuten mit dem PKW.

Im Ort selber, gibt es Ärzte, diverse Einkaufsmöglichkeiten, den Wilhelm Busch Kindergarten und die gleichnamige Grundschule.

Die umliegenden Gemeinden sowie Göttingen, Duderstadt und Gieboldehausen erreichen sie auch ganz bequem über die Buslinien 170, 171 und 172.

**Lage: Ebergötzen /Altdorf**

**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

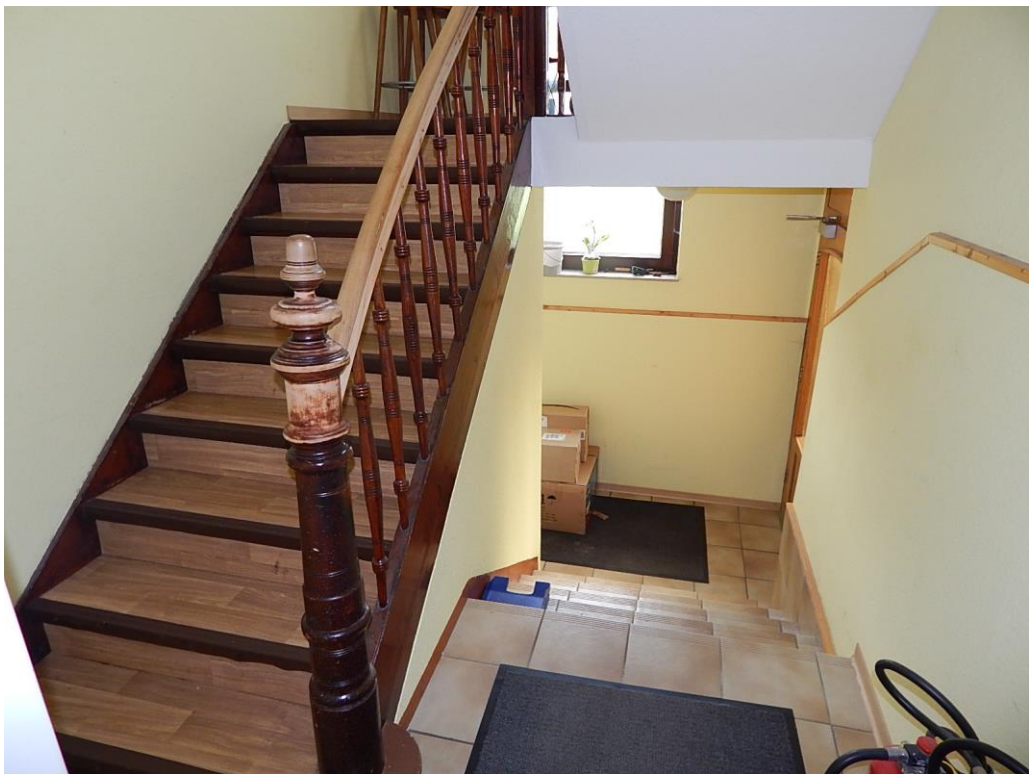
**Kaufpreis: 295.000.-Euro**

**Verfügbar: ab nach Absprache**

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

## Objektdetails

Objekttyp	
Haupttyp:	Drei-Familienhaus
Untertyp:	Wohnhaus/Bürohaus
Objektmerkmale	
Zustand:	-
Nutzungsart:	wohnen
Baujahr:	1911
Verfügbar ab:	nach Vereinbarung
Wohnfläche:	ca. 237 m <sup>2</sup>
Nutz-/Nebenfläche:	+wohnlich ausgebaute Nutzfläche im Nebengebäude
Grundstücksfläche:	1.300m <sup>2</sup>
Zimmer:	9
Garten:	Garten, Garagen, Terrasse, überdachte Loggia.
Besonderheiten:	3 Garage + PKW-Stellplätze, Nebengebäude
Ausstattungsmerkmale:	Einbauküche im OG, Moderne Pellet-Heizung
Möblierung:	-
Bauart:	Fachwerkhaus, teilweise ausgemauert und Klinker
Dachform:	Satteldach
Dachdeckung:	Dachpfannen/-ziegel
Fenstertypen:	Isolierglas
Heizung:	Zentralheizung
Befuerung:	Pellet
Energieausweis:	Energieverbrauch: 319,7 kWh Energieeffizienzklasse: H Energiebedarf für Warmwasser ist enthalten Baujahr: 1911      Baujahr Heizung: 2012
Fußbodenbelag:	
Anzahl TG-Stellplätze:	0
Anzahl Stellplätze:	4-5
Anzahl Garagen:	3
Anzahl Carports:	0
Finanzielles	
Kaufpreis:	295.000,- 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 Angebot 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.