

**THOMAS HOFFMANN
IMMOBILIEN**

**Ihr neues Eigenheim in bevorzugter Lage
in Rosdorf am Hamberg!**



**Ein bis Zweifamilienhaus mit großem Garten,
Keller und Doppelgarage!**

Objektbeschreibung

Dieses gepflegte Ein- bis Zweifamilienhaus, mit einer Gesamtwohnfläche von ca.158m², wurde 1983 in Rosdorfs bevorzugter Wohnlage „Am Hamberg“ errichtet.

Sie betreten Ihr neues Zuhause im Erdgeschoß über einen geräumigen Dielenbereich, von diesem haben Sie Zugang zu alle weiteren Zimmern auf dieser Etage, dazu gehören ein geräumiges Wohnzimmer, mit einer Tür zu Terrasse und in den Garten, eine große Küche (mit EBK und Speisekammer) und drei weitere Zimmer, die je nach Bedarf als Kinder, Schlaf oder Arbeitszimmer eingerichtet werden können.

Zusätzlich befindet sich auf dieser Etage ein Gäste-WC, ein Badezimmer mit Badewanne/Dusche/Doppelwaschbecken und Tageslichtfenster.

Das Erdgeschoß und der Keller sind Rollstuhlgerecht gebaut und mit einem Fahrstuhl ausgestattet.

Im Obergeschoß finden Sie zwei weiteren Wohn/Schlafzimmer, ein Badezimmer mit Dusche und eine kleine zusätzliche wohnlich ausgebaute Nutzfläche, die man als Gäste oder Arbeitszimmer nutzen kann.

Die Immobilie ist komplett unterkellert, hier befindet sich ein Heizungsraum, eine Waschküche, ein beheizbarer Hobbyraum und weitere Abstellräume.

Der Keller verfügt über einen separaten Ausgang in den Gartenbereich, hier erwartet Sie eine große, gepflegte Rasenfläche, Ziersträucher und eine gepflasterte nach Süden ausgerichtete Terrasse mit Markise.

Die Fenster im Erd und Obergeschoß sind bereits im Jahr 2015 erneuert worden, die Dachfenster 2016 und der Zaun der das Objekt einfasst, ist im Jahr 2011 ausgetauscht worden.

Alle Fenster sind mit Außenrollos versehen.

Beheizt wird das Objekt mit einer Gaszentralheizung aus dem Baujahr

Rosdorf verfügt über eine sehr gute Infrastruktur, Einkaufsmöglichkeiten, Banken, Ärzte sowie Kindergärten und eine Grundschule befinden sich direkt im Ort.

Eine gute Stadtbusanbindung ist gewährleistet.

Das Naherholungsgebiet „Kiesssee“, erreichen sie gut zu Fuß oder mit dem Fahrrad.

Die Anschlußstelle der Autobahn A7, befindet sich in 5 Minuten Entfernung.

Lage: Rosdorf / 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: 580.000,-EURO

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

Objektdetails

Objekttyp	
Haupttyp:	Ein bis Zweifamilienhaus/Freistehend
Untertyp:	Wohnhaus

Objektmerkmale	
Zustand:	gepflegt
Nutzungsart:	wohnen
Baujahr:	1983
Verfügbar ab:	nach Vereinbarung

Wohnfläche:	ca. 158 m ²
Nutz-/Nebenfläche:	-
Grundstücksfläche:	714m ²
Zimmer:	6
Garten:	ja

Besonderheiten:	Fahrstuhl, EG+Keller Rollstuhlgerecht, geräumiger Eingangsbereich, Terrasse mit Südausrichtung
-----------------	------------------------------------------------------------------------------------------------

Ausstattungsmerkmale:	Außenrollos, Doppelgarage, PKW-Stellplatz
-----------------------	-------------------------------------------

Möblierung:	-
-------------	---

Bauart:	massiv
Dachform:	Satteldach
Dachdeckung:	Dachpfannen/-ziegel
Fenstertypen:	Kunststofffenster/Isolierglas 2015/2016
Heizung:	Zentralheizung
Befuerung:	Gas
Energieausweis:	Energieverbrauch: kWh Energieeffizienzklasse: Energiebedarf für Warmwasser ist enthalten Baujahr: 1983 Baujahr Heizung:
Fußbodenbelag:	Fliesen

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

Finanzielles	
Kaufpreis:	580.000,- 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.