

**THOMAS HOFFMANN
IMMOBILIEN**

**Attraktive Kapitalanlage
in 37081 Göttingen!**



**Gepflegtes Zwei-Familienhaus
mit Garten, Terrasse und Garagen
in zentraler Lage!**

Objektbeschreibung

Diese attraktive Immobilie wurde 1976 in massiver Bauweise auf einem 771 m² großen Grundstück in zentraler Lage von Göttingen-Grone errichtet. Die Immobilie verfügt über eine großzügige Wohnfläche von ca. 191 m², diese verteilen sich auf zwei Wohneinheiten.

Im Erdgeschoß befindet sich eine geräumige 3,5 Zimmer Wohnung mit ca.104 m² Wohnfläche, diese teilt sich auf in, eine einladende Eingangsdiele, ein helles Wohnzimmer (mit Zugang auf Terrasse u. Garten) mit angrenzenden Esszimmer (mit Balkonzugang) und Durchgang in die Küche.

In dem Bereich zwischen Diele und dem Wohnzimmer befindet sich ein praktischer Kachelofen der für angenehme Wärme auf der kompletten Wohntage sorgt.

Das Badezimmer wurde 2015 erneuert und ist mit Dusche Badewanne und Tageslichtfenster ausgestattet.

Des Weiteren befinden sich auf dieser Etage ein Schlafzimmer, ein Kinderzimmer und eine separates Gäste-WC.

Die Wohnung im Dachgeschoß mit ca.87 m² Wohnfläche, teilen sich auf in eine geräumige Eingangsdiele, ein Wohnzimmer, eine Küche (mit angrenzenden Abstellraum), Schlaf und Kinderzimmer.

Das Badezimmer auf dieser Etage ist ebenfalls 2015 erneuert worden und verfügt über Dusche und Tageslichtfenster.

Das Objekt ist voll unterkellert, hier befinden sich ein großer Hobbyraum, der Heizungskeller und Abstellräume.

Zusätzlich bietet der Kellerbereich eine wohnlich ausgebaute Nutzfläche mit ca.45 m² zwei Zimmern, Küche, Duschbad und separaten Eingang.

Seitlich am Haus befinden sich zwei Garagen und zwei PKW Stellplätze.

Beheizt wird das Objekt mit einer Gaszentralheizung aus dem Baujahr 2009, die Fenster sind mit Außenrollos ausgestatte und zum Teil bereits erneuert worden (Südseite).

Die Immobilie ist aktuell voll vermietet und erzielt eine jährliche Mieteinnahme von 18.065- Euro.

Das zu verkaufende Mehrfamilienhaus befindet sich in ruhiger Sackgassenlage im Stadtteil Göttingen-Grone, dieser verfügt über eine sehr gute Infratsruktur.

Ärzte, Banken, Einkaufsmöglichkeiten, Kindergärten und Schulen liegen in nächster Nähe.

Die Anschlußstelle der Autobahn A7 erreichen sie von hier in wenigen Minuten mit dem PKW.

In die Göttinger Innenstadt, zum Bahnhof und zur Universität gelangen Sie bequem mit dem Fahrrad oder den Stadtbus.

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: 460.000.-Euro Courtage 4,76 % inkl. ges. MwSt.

Verfügbar ab: nach Vereinbarung

Objektdetails

Objekttyp	
Haupttyp:	Wohnhaus
Untertyp:	Mehrfamilienhaus

Objektmerkmale	
Zustand:	sehr gepflegt
Nutzungsart:	wohnen
Baujahr:	1976
Verfügbar ab:	nach Vereinbarung

Wohnfläche:	ca. 191 m ² + wohnlich ausgebaute Nutzfläche mit ca.45m ² im Kellerbereich
Grundstücksfläche:	ca. 771 m ²
Zimmer:	6,5

Besonderheiten:	Terrasse, zwei Balkon, Garten
-----------------	-------------------------------

Ausstattungsmerkmale:	Außenrollos , Kachelofen, voll unterkellert
-----------------------	---

Merkmale:	zwei Garagen, zwei Stellplätze
-----------	--------------------------------

Bauart:	Massivhaus
Dachform:	Satteldach
Dachdeckung:	
Fenstertypen:	Kunststofffenster/Isolierglas
Heizung:	Zentralheizung
Befuerung:	Gas
Energieausweis:	Energieverbrauch: 185,1 kWh Energieeffizienzklasse: F Energiebedarf für Warmwasser ist enthalten Baujahr: 1976 Baujahr Heizung: 2009
Fußbodenbelag:	

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

Finanzielles	
Kaufpreis:	460.000,- Euro
Käufercourtage:	4,76 % inkl. ges. MwSt.





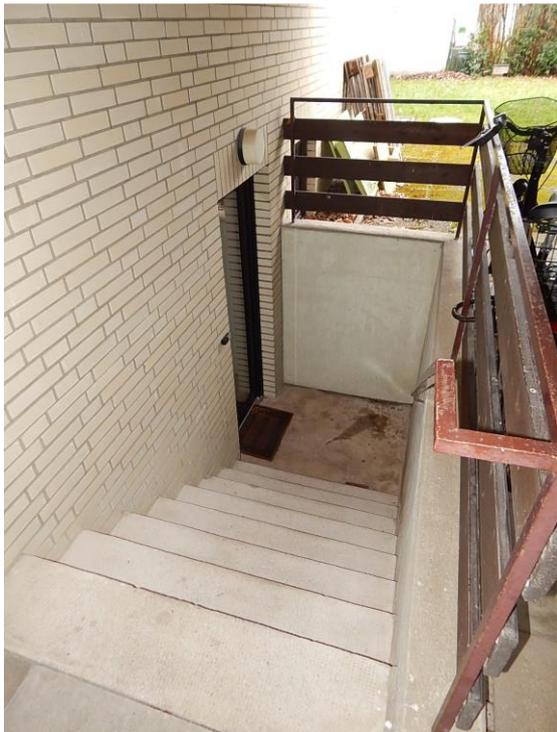






















Allgemeine Geschäftsbedingungen:

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 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.