

**THOMAS HOFFMANN
IMMOBILIEN**

Der Traum vom Eigenheim in bevorzugter Lage!



**Charmantes Einfamilienhaus mit
Einliegerwohnung und traumhafter Aussicht
in 37139 Adelebsen**

Objektbeschreibung

Diese attraktive Immobilie wurde 1963 in massiver Bauweise auf einem ca.739m² großen Grundstück in ruhiger Sackgassenlage in 37139 Adelebsen erbaut.

Sie ist mit einer großzügige Wohnfläche von ca. 188,3 m² ausgestatte, welche sich über zwei separate Wohneinheiten verteilen.

Im Erdgeschoß erwartet Sie eine ca 104,6 m² große 3,5 Zimmerwohnung (3,5 bis 4 Zimmer) mit einem geräumigen Wohnbereich, angrenzenden Esszimmer, eine Küche, ein Kinder und ein Schlafzimmer. Des Weiteren befinden sich auf dieser Etage ein Badezimmer, ein Gäste-WC und eine Eingangsdiele. Die geschmackvoll gestaltete und teilüberdachte Terrasse betreten Sie über den Flurbereich, hier erwartet Sie eine Freizeit-Oase mit traumhafter Aussicht

Das Obergeschoß mit ca.83,7 m² Wohnfläche teilt sich auf in, ein Wohnzimmer, einer Küche, ein Schlafzimmer und ein Badezimmer mit Dusche und Tageslichtfenster.

Das Wohn und Schlafzimmer bietet Ihnen einen Zugang auf eine großen teilüberdachte Dachterrasse/Balkon.

Die Immobilie ist voll unterkellert hier befinden sich der Heizungskeller, die Waschküche, ein WC, diverse Abstellräume, ein Hobbyraum und ein Ausgang in den Gartenbereich.

Zusätzlich verfügt dieser Bereich über eine wohnlich ausgebaute Nutzfläche von ca.36m² (zwei Zimmer) die sich hervorragend als Arbeits-/Gäste- oder Jugendzimmer nutzen lässt.

Direkt am Objekt befindet sich eine Doppelgarage mit elektrischen Garagentor, von dieser haben Sie eine praktische Tür auf die Terrasse.

Der parkähnliche Garten ist Terrassenförmig angelegte und liebevoll mit Rasenflächen, Ziersträuchern und Büschen bepflanzt, ein idealer Ort um mit Familie und Freunden zu entspannen.

Beheizt wird die Immobilie mit einer Gaszentralheizung aus dem Baujahr 2022, die Fenster sind aus 1986/94.

Die zu verkaufende Immobilie befindet sich im Ortskern des Flecken Adelebsen.

Der Ort verfügt über eine sehr gute Infrastruktur, Kindergärten, Grundschule, Ärzte, Banken, Apotheken und Einkaufsmöglichkeiten findet man direkt im Ort.

Weiterführende Schulen befinden sich im ca.15 km entfernten Stadt Göttingen, welche durch eine gute Bus und Bahn Anbindung bequem zu erreichen ist.

Lage: Adelebsen / Wohngebiet / Sackgasse

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: **370.000,-Euro**

Verfügbar ab: nach Vereinbarung
Courtage:
2,38 % inkl. ges. MwSt.

Objektdetails

| Objekttyp | |
|------------------|--------------------------------------|
| Haupttyp: | Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung |
| Untertyp: | Wohnhaus |

| Objektmerkmale | |
|----------------------|-------------------|
| Zustand: | gepflegt |
| Nutzungsart: | wohnen |
| Baujahr: | 1963 |
| Verfügbar ab: | nach Vereinbarung |

| | |
|---------------------------|--|
| Wohnfläche: | ca. 188 m ² (+ ca.36 m ² wohnlich ausgebaute Nutzfläche im Keller) |
| Grundstücksfläche: | 739 m ² |
| Zimmer: | 6 |
| Garten: | Terrassenartig angelegter Garten, parkähnlich |

| | |
|------------------------|---|
| Besonderheiten: | ruhige Ortsrandlage, Sackgasse ,großzügige Wohnfläche, wohnlich ausgebaute Nutzfläche im Kellerbereich, |
|------------------------|---|

| | |
|------------------------------|---|
| Ausstattungsmerkmale: | Terrasse (zum Teil überdacht), großer Balkon/Dachterrasse, Doppelgarage, voll Unterkellert, |
|------------------------------|---|

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

| | |
|------------------------|--|
| Bauart: | Massiv, |
| Dachform: | Satteldach |
| Dachdeckung: | Ziegel |
| Fenstertypen: | Aluminium |
| Heizung: | Zentralheizung |
| Befuerung: | Gas |
| Energieausweis: | Energieverbrauch: 155,8 kWh Energieeffizienzklasse: E Energiebedarf für Warmwasser ist enthalten Baujahr: 1963 Baujahr Heizung: 2022 |
| Fußbodenbelag: | - |

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

| Finanzielles | |
|------------------------|-------------------------|
| Kaufpreis: | 370.000,-Euro |
| Käufercourtage: | 2,38 % 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.