

**THOMAS HOFFMANN  
IMMOBILIEN**

**Mehrgenerationshaus oder  
Kapitalanlage in 37120 Eddigehausen!**



**Mehrfamilienhaus mit vier Wohneinheiten  
Garten, Balkon, Terrasse und Garagen!!!!**

# Objektbeschreibung

**Die Immobilie wurde 1954 in Massivbauweise auf einem ca.1.245 m<sup>2</sup> großem Grundstück in 37120 Eddigehausen errichtet und 1992 durch einen Anbau ergänzt.**

Die großzügige Gesamtwohnfläche von ca.373 m<sup>2</sup> verteilt sich auf vier separate Wohneinheiten. Im Vorderen (zur Straße stehenden Haus Baujahr 1954), befindet sich im Erdgeschoß eine geräumige 4-Zimmerwohnung mit ca.139 m<sup>2</sup> Wohnfläche, diese verfügt über einen großen Wohn-/Eßbereich mit angrenzender Küche, eine Diele (mit Kamin), ein Schlafzimmer und ein Kinderzimmer.

Des Weiteren befinden sich auf dieser Etage ein Badezimmer (Fenster, Badewanne, Dusche), ein Gäste WC (mit Anschluß für eine Waschmaschine) und einen Zugang auf den Innenhof und die Terrasse.

Die Wohnung im Dachgeschoß, mit ca.96 m<sup>2</sup> ist ebenfalls mit einem großer Wohn-/Eßbereich, einer Küche, einem Schlafzimmer, einem Kinderzimmer und einem Badezimmer (Dusche, Badewanne, Fenster) ausgestattet.

Zusätzlich verfügt die Etage über eine geräumige Diele und eine Loggia.

Dieser Bereich ist voll unterkellert, hier befinden sich der Heizungskeller und diverse Abstellräume. Beheizt wird dieser Teil der angebotenen Immobilie mit einer Öl-Zentralheizung (aus dem Baujahr 1984 (Energie-Effizienzklasse: G, 221,7 kWh).

Im 1992 errichteten Anbau befinden sich zwei separate Wohneinheiten.

Die Wohnung im Erdgeschoß mit ca.72 m<sup>2</sup> Wohnfläche teilt sich auf in einen großen Wohn-/Eßbereich (mit Kaminofen), eine Küche, ein Schlafzimmer, ein Badezimmer (mit Dusche u. Tageslichtfenster) und eine überdachte Terrasse/Wintergarten.

Die Wohnung im Dachgeschoß (ca.66 m<sup>2</sup>) ist identisch geschnitten und verfügt über eine gemütliche Loggia.

Auch dieser Teil der Immobilie ist unterkellert, hier befinden sich ebenfalls Abstellräume und ein Heizungskeller.

Die Wohnungen im Anbau werden mit zwei separaten Gaszentralheizungen (sep.Gasuhren pro Wohneinheit) beheizt diese sind aus dem Baujahr 2017(Energie-Effizienzklasse: E, 130,8 kWh).

Im Bereich des Hofes gibt es zwei Garagen und zusätzlich am Haus 2-3 PKW-Stellplätze.

Der Garten befindet sich auf dem hinteren Teil des Grundstücks und verfügt über eine große Rasenfläche, Obstbäume und Holzschuppen.

Verwaltungstechnisch gehört Eddigehausen zur ca. 2km entfernt liegenden Gemeinde Bovenden.

Seine Nähe zu Göttingen (7km), welches man über die B27 oder die Buslinie 185 in kürzester Zeit erreichen kann, macht es bei jungen Familie sehr beliebt.

Der Ort selber verfügt über einen Kindergarten mit Hortbetreuung und eine Ganztagsgrundschule. Einkaufsmöglichkeiten und Ärzte befinden sich in guter Erreichbarkeit in der Nachbargemeinde Bovenden.

Landschaftlich liegt Eddigehausen sehr idyllisch am Südwesthang des Hainbergs mit wunderschönen Wanderwegen und herrlichen Blick auf die Burg Plesse.

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

**Verfügbar ab: nach Vereinbarung**

## Objektdetails

Objekttyp	
Haupttyp:	Wohnhäuser
Untertyp:	Mehrfamilienhaus

Objektmerkmale	
Zustand:	gepflegt
Nutzungsart:	wohnen
Baujahr:	1954/1992
Verfügbar ab:	nach Vereinbarung

Wohnfläche:	ca. 373 m <sup>2</sup>
Grundstücksfläche:	ca.1.245 m <sup>2</sup>
Zimmer:	11

Besonderheiten:	4 Wohneinheiten, Garten, Loggia, Terrassen
-----------------	--

Ausstattungsmerkmale:	2 Garagen, 2-3 PKW Stellplätze
-----------------------	--------------------------------

Merkmale:	2 x Kamin, 1 x voll unterkellert, 1x teilunterkellert
-----------	---

Bauart:	Massivhaus
Dachform:	Satteldach
Dachdeckung:	Ziegel
Fenstertypen:	Kunststofffenster/Isolierglas
Heizung:	Zentralheizung
Befuerung:	Öl/Gas
Energieausweis:	Energieverbrauch: Öl 221,7 kWh, Gas 130,8 kWh Energieeffizienzklasse: Öl/G, Gas/E Energiebedarf für Warmwasser ist enthalten Baujahr: 1954, 1992 Baujahr Heizung: 1980, 2017
Fußbodenbelag:	

Anzahl TG-Stellplätze:	0
Anzahl Stellplätze:	3
Anzahl Garagen:	2
Anzahl Carports:	0

Finanzielles	
Kaufpreis:	595.000,- Euro
Käufercourtage:	4,76 % inkl. ges. MwSt.

**Haus 1:**



## Haus 1 Wohnung EG







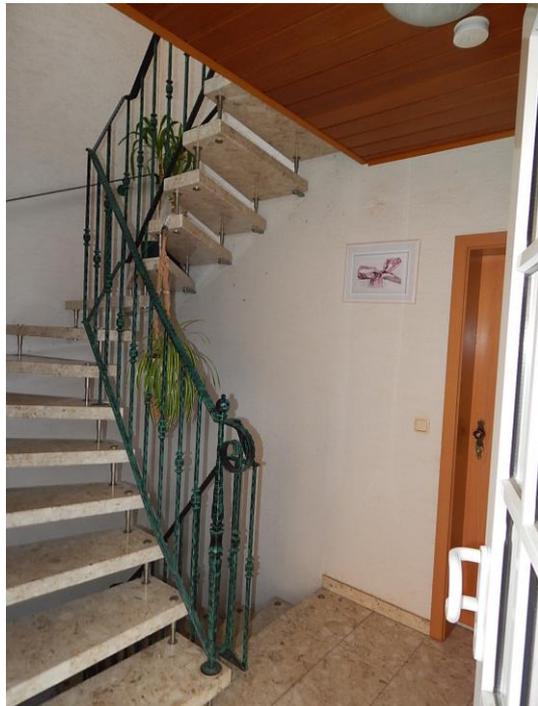


## Haus 1: Wohnung DG





**Haus 2 Anbau:**





**Anbau Wohnung Dachgeschoß:**









**Anbau Wohnung Erdgeschoß:**











**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.