

**THOMAS HOFFMANN
IMMOBILIEN**

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



**Charmantes Einfamilienhaus mit Garten,
Terrassen und Garage in ruhiger
Sackgassenlage!**

Objektbeschreibung

Diese charmante Immobilie (Doppelhaushälfte), mit einer Gesamtwohnfläche von ca.116 m², wurde 1984 auf einem ca. 572 m² großen Grundstück in massiver Bauweise in Rosdorf's bevorzugter Wohnlage „Am Hamberg“ errichtet.

Im Erdgeschoß befindet sich ein geräumiges, lichtdurchflutetes Wohnzimmer mit Essbereich und angrenzender Küche (mit hochwertiger EBK) ein Eingangsdiele und ein Gäste-WC.

Im Essbereich befindet sich ein Ausgang auf eine großzügige Terrasse (2023 neu gestaltet und gefliest) und in den Garten.

Zusätzlich befindet sich am Wohnzimmer eine weitere gemütliche Terrasse (mit Südausrichtung).

Das Obergeschoß hält für Sie zwei Schlafzimmer und ein Badezimmer mit Dusche, Badewanne und Tageslichtfenster bereit.

Das Objekt ist voll unterkellert, hier befinden sich der Heizungskeller und die Waschküche (mit Toilette und Dusche) und ein Ausgang in den Garten.

Zusätzlich gibt es im Kellerbereich eine wohnlich ausgebaute Nutzfläche von ca.30 m² welche sich hervorragend als Büro, Gäste oder Jugendzimmer nutzen lässt.

Der Garten ist liebevoll angelegt verfügt über eine große Rasenfläche, eine Pergola und zwei Terrassen und bietet einen idealen Platz für die ganze Familie zum spielen, toben und entspannen.

Zu dem Objekt gehört eine Garage (mit Tür in den Gartenbereich) und ein PKW Stellplatz im Bereich vor der Garage.

Beheizt wird das Objekt mit einer Gaszentralheizung aus dem Baujahr 2019, 2023 ist eine PV Anlage mit großem Speicher (10 KW/P) und Notstrom Funktion installiert worden, zudem verfügt das Haus über Außenrollos mit Smart Funktion(2022).

2020 ist das Dach gereinigt und neu Beschichtet worden und die Fassade hat einen neuen Anstrich bekommen,

Die zu verkaufende Immobilie befindet sich in sehr ruhiger Wohnlage in Rosdorf am „Hamberg“.

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

Eine gute Stadtbusanbindung ist gewährleistet.

Das Naherholungsgebiet "Kiessee" erreichen sie zu Fuß oder mit dem Fahrrad in wenigen Minuten.

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

Lage:Rosdorf / Wohngebiet / ruhige 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: **470.000,-EURO**

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

Objektdetails

Objekttyp	
Haupttyp:	Einfamilienhaus (Doppelhaushälfte)
Untertyp:	Wohnhaus

Objektmerkmale	
Zustand:	gepflegt
Nutzungsart:	wohnen
Baujahr:	1985
Verfügbar ab:	nach Vereinbarung

Wohnfläche:	ca.116,6 m ²
Grundstücksfläche:	572 m ²
Zimmer:	3
Garten:	gepflegter Gartenbereich, Terrassen, Pergola

Besonderheiten:	unterkellert, elektrische Außenrollos (Smart Funktion), PV Anlage mit großen Energiespeicher u. Notstrom Funktion, hochwertige Einbauküche, zusätzliche wohnlich ausgebaute Nutzfläche im Keller ca. 30 m ²
-----------------	------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

Ausstattungsmerkmale:	1 Garage mit Ausgang in den Gartenbereich, PKW Stellplatz im Bereich vor der Garage
-----------------------	-------------------------------------------------------------------------------------

Möblierung:	-
-------------	---

Bauart:	Massiv,
Dachform:	Satteldach
Dachdeckung:	Betonziegel
Fenstertypen:	Kunststofffenster/Isolierglas
Heizung:	Zentralheizung
Befuerung:	Gas
Energieausweis:	Energieverbrauch: 157,6kWh Energieeffizienzklasse: E Energiebedarf für Warmwasser ist enthalten Baujahr: 1985 Baujahr Heizung: 2019
Fußbodenbelag:	Fliesen

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

Finanzielles	
Kaufpreis:	470.000,- 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.