

**THOMAS HOFFMANN  
IMMOBILIEN**

**Gepflegtes Zweifamilienhaus  
zur Selbstnutzung oder als Kapitalanlage!**



**Geräumiges Zweifamilienhaus  
mit Garten, Terrasse und Loggia  
in 37154 Northeim/Bühle!**

## Objektbeschreibung

Dieses geräumige Zweifamilienhaus wurde 1930 auf einem ca.544 m<sup>2</sup> großen Grundstück in der Ortschaft Bühlen in Ortsrandlage errichtet.

Im Erdgeschoß der Immobilie befindet sich eine geräumige Zwei-Zimmerwohnung mit ca.101m<sup>2</sup>, diese teilen sich auf in einen großzügigen Wohn/ Essbereich mit Zugang auf eine überdachte Terrasse und in den Garten, eine Küche(ebenfalls mit Terrassen Zugang), ein Badezimmer (mit Fenster und bodentiefer Dusche) und ein kleiner Abstellraum/Büro.

Das Obergeschoß hält für Sie eine weitere Zwei-Zimmer-Wohnung mit ca. 92 m<sup>2</sup> Wohnfläche bereit.

Diese verfügt ebenfalls über ein geräumiges Wohnzimmer mit Zugang auf eine gemütliche Loggia, eine recht große Küche und ein modernes Badezimmer (Fenster, Dusche u. Badewanne).

Zusätzlich gibt es auf dieser Etage einen Flurbereich und einen kleinen Abstellraum.

Das Objekt ist voll unterkellert, hier befinden sich der Heizungsraum, eine Waschküche und Abstellräume.

Der Gartenbereich verfügt über eine große Rasenfläche, Sträucher, Hecken und Bäume und ist ein idealer Platz für die ganze Familie.

Zwei PKW Stellplätze befinden sich direkt vor dem Haus.

Beheizt wird das Objekt mit einer Flüssiggas-Zentralheizung aus dem Baujahr 2011, die Fenster sind 2022 erneuert worden.

Die Ortschaft Bühle liegt in ca. 8 km Entfernung zu Northeim, hier finden Sie eine ausgeprägte Infrastruktur, Schulen, Kindergärten, Ärzte, Einkaufsmöglichkeiten und ein ausgeprägtes Freizeitangebot machen Northeim zu einer interessanten Kleinstadt.

Wenn Ihnen diese besondere Immobilie in Northeim-Bühle gefällt, dann zögern Sie nicht uns zu kontaktieren, um weitere Informationen zu erhalten oder einen Besichtigungstermin zu vereinbaren.

**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: 230.000,- Euro Courtage 4,76 % inkl. ges. MwSt.  
Verfügbar ab: nach Vereinbarung**

## Objektdetails

Objektyp	
Haupttyp:	wohnen
Untertyp:	Zweifamilienhaus

Objektmerkmale	
Zustand:	gepflegt
Nutzungsart:	wohnen
Baujahr:	1930
Verfügbar ab:	frei

Wohnfläche:	ca. 194,31 m <sup>2</sup>
Zimmer:	4
Grundstücksfläche:	544 m <sup>2</sup>

Ausstattungsmerkmale:	Voll Unterkellert, Kamin im Wohnzimmer im Erdgeschoß
-----------------------	--

Merkmale:	Garten, Loggia, Balkon, 2 Stellplätze
-----------	---------------------------------------

Bauart:	Massivhaus
Dachform:	Satteldach
Dachdeckung:	Ziegel
Fenstertypen:	Kunststoff/Isolierglas
Heizung:	Zentralheizung
Befeuerung:	Flüssiggas
Energieausweis:	Energieverbrauch: 129,3 kWh Energieeffizienzklasse: D Energiebedarf für Warmwasser ist enthalten Baujahr: 1930 Baujahr Heizung: 2011
Fußbodenbelag:	zum Teil Fliesen

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

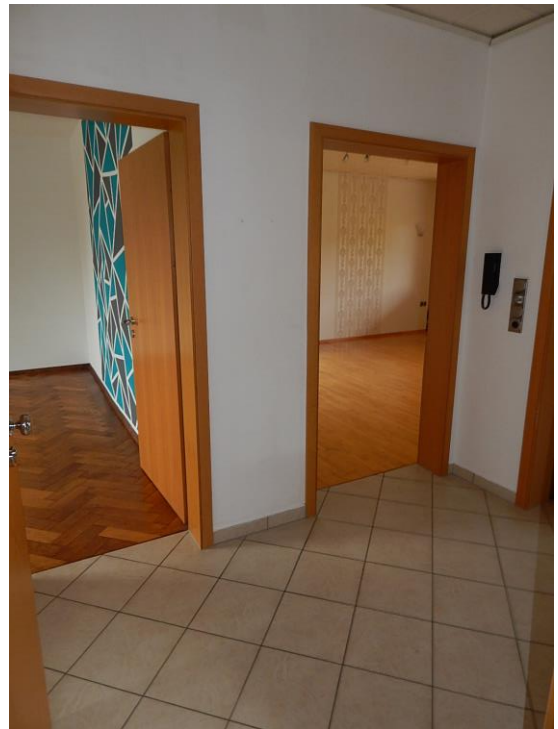
Finanzielles	
Kaufpreis:	230.000,- Euro
Käufercourtage:	4,76 % inkl. ges. MwSt.





















**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.**