

**THOMAS HOFFMANN
IMMOBILIEN**

**Der Traum vom Eigenheim in
bevorzugter Lage!**



**Gepflegtes Zweifamilienhaus
Göttingen-Nikolausberg in Ortsrandlage**

Objektbeschreibung

Drei wesentliche Faktoren wie die attraktive Lage, der weitläufiger Garten und die großzügige Wohnfläche, springen einem beim Betrachten dieser Immobilie sofort ins Auge!

Das Haus wurde 1982 in massiver Bauweise auf einem ca.1.153m² großen Grundstück in Göttingen-Nikolausberg errichtet.

Die Immobilie verfügt über eine großzügige Wohnfläche von ca. 213 m², diese teilen sich auf in zwei Wohnbereiche, die sowohl zusammen oder getrennt bewohnt werden können, da zwei separate Eingänge existieren aber auch eine Verbindung in der Wohnung gewährleistet ist.

Der Hauptwohnbereich mit ca.171m² Wohnfläche verfügt im Erdgeschoß über eine repräsentative Eingangsdiele, einen offen gehaltenen Wohn-/ Essbereich mit Zugang auf eine überdachte Terrasse und in den Garten, eine Küche mit angrenzenden Abstellraum und ein Gäste-WC.

Im Obergeschoß befinden sich zwei geräumiges Schlafzimmer, ein Ankleidezimmer sowie ein Badezimmer mit Fenster, Badewanne und Dusche.

Eine offene gestaltet Empore im Dielenbereich sorgt für eine harmonisch Verbindung der beiden Wohnetagen.

Den zweiten Wohnbereich erreichen Sie über einen separaten Eingang oder über den Dielenbereich im Erdgeschoß der Hauptwohnung.

Er verfügt über ca.42 m² Wohnfläche, aufgeteilt in ein Schlafzimmer, ein Wohnzimmer mit Kochgelegenheit und ein Badezimmer mit Dusche

Vom Wohnzimmer haben Sie Zugang auf eine kleine separate Terrasse.

Das Objekt ist voll unterkellert, hier befinden sich der Heizungskeller, die Waschküche, diverse Abstellräume, eine wohnlich ausgebaute Nutzfläche von ca. 23 m² die sich als Hobbyraum oder Büro nutzen lässt und ein Ausgang in den Gartenbereich.

Der parkähnlich angelegte Garten mit seinem großzügige Rasenflächen, Sträucher und Baumbestand, bietet Ihnen einen idealer Ort zum entspannen.

Beheizt wird die Immobilie mit einer Gaszentralheizung aus dem Baujahr 2004, die Fenster stammen aus dem Ursprungsbaujahr.

Im Eingangsbereich befindet sich ein Carport mit angrenzenden Abstellraum für Fahrräder und Gartengeräte.

Zusätzliche PKW Stellplätze befinden sich direkt vor dem Haus.

Nikolausberg ist ein exquisiter und sehr beliebter Ortsteil der Stadt Göttingen. Er verbindet die Nähe zur Stadt und das Wohnen im Grünen, des Weiteren liegt er in direkter Nähe der Universität Nord und verfügt über eine gute Infrastruktur.

Einkaufsmöglichkeiten, Kindergarten, Grundschule, Ärzte und Freibad und Sportmöglichkeiten befinden sich direkt im Ort.

Zudem gibt es eine gute Anbindung zur Autobahn A7, B27 und der B3 Richtung Kassel und Norheim.

Die Göttinger Innenstadt und den Bahnhof erreichen sie von hier bequem mit dem Stadtbus.

Lage: Nikolausberg / Wohngebiet / Ortsrandlage

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:

640.000,-Euro

Verfügbar ab:

nach Vereinbarung

Courtage:

4,76 % inkl. ges. MwSt.

Objektdetails

Objekttyp	
Haupttyp:	Zweifamilienhaus
Untertyp:	Wohnhaus

Objektmerkmale	
Zustand:	gepflegt
Nutzungsart:	wohnen
Baujahr:	1982
Verfügbar ab:	nach Vereinbarung

Wohnfläche:	ca. 213 m ²
Grundstücksfläche:	1.153 m ²
Zimmer:	5
Garten:	parkähnliches Grundstück

Besonderheiten:	ruhige Ortsrandlage, großzügige Wohnfläche, wohnlich ausgebauter Kellerbereich,
-----------------	---

Ausstattungsmerkmale:	Kamin, Fußbodenheizung, Carport, PKW-Stellplatz, Terrasse, Balkon,
-----------------------	--

Möblierung:	-
-------------	---

Bauart:	Massiv,
Dachform:	Satteldach
Dachdeckung:	Ziegel
Fenstertypen:	1982
Heizung:	Zentralheizung
Befeuerung:	Gas
Energieausweis:	Energieverbrauch: 152,8 kWh Energieeffizienzklasse: E Energiebedarf für Warmwasser ist enthalten Baujahr: 1982 Baujahr Heizung: 2004
Fußbodenbelag:	-

Anzahl TG-Stellplätze:	0
Anzahl Stellplätze:	2
Anzahl Garagen:	0
Anzahl Carports:	1

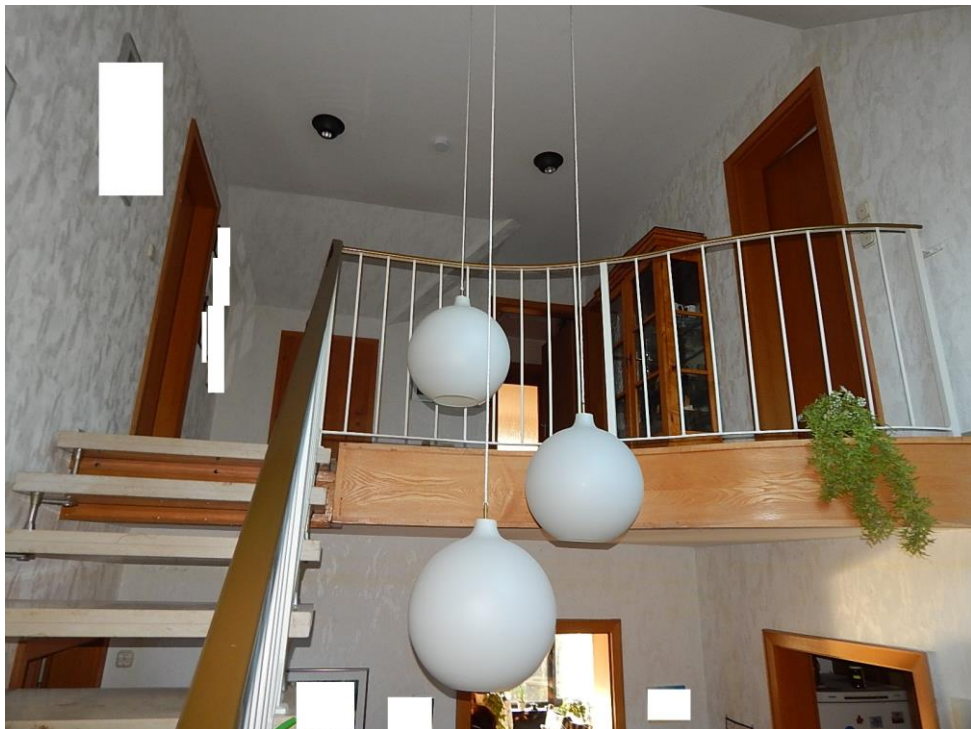
Finanzielles	
Kaufpreis:	640.000,-Euro
Käufercourtage:	4,76 % inkl. ges. MwSt.



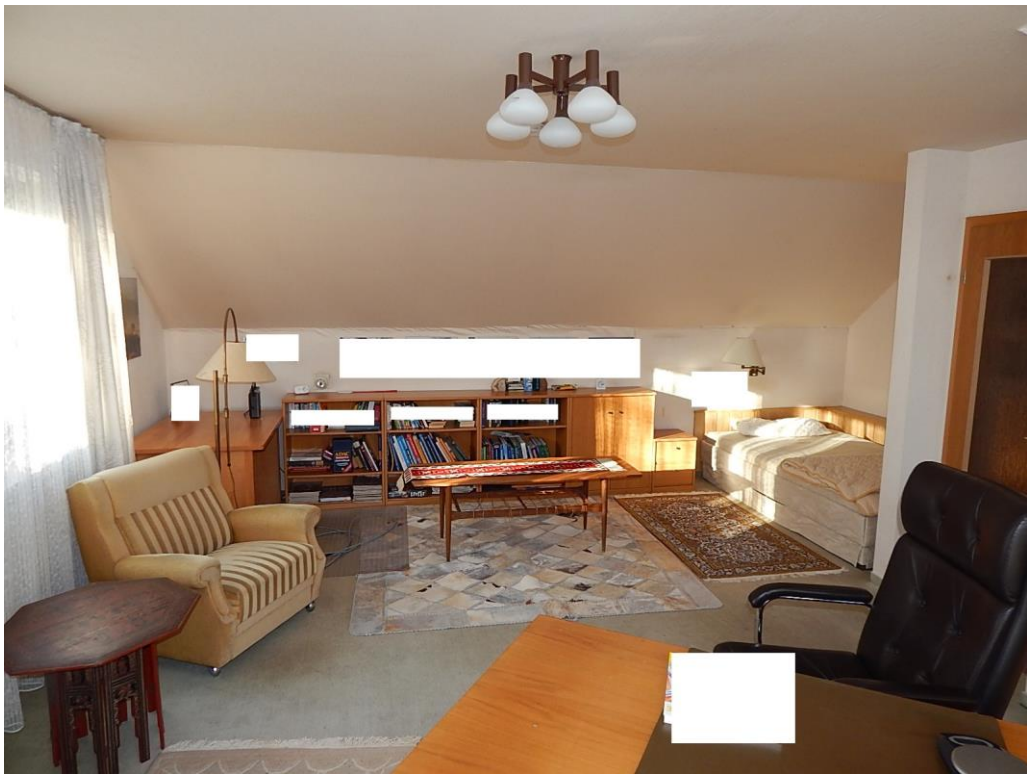


















Allgemeine Geschäftsbedingungen:

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.