

**THOMAS HOFFMANN  
IMMOBILIEN**

**Der Traum vom Eigenheim!  
Familienfreundliches Reihennittelhaus  
in 37079 Göttingen Holtenser Berg!**



**Einfamilienhaus mit Garage und ca.116 m<sup>2</sup>  
Wohnfläche in zentraler Lage!**

# Objektbeschreibung

**Dieses familienfreundliche Reihemittelhaus wurde 1970 in massiver Bauweise, auf einem ca. 314 m<sup>2</sup> großen Eigentumsgrundstück errichtet. Die Immobilie befindet sich in einer ruhigen Nebenstraße, im bei jungen Familien beliebten Göttinger Ortsteil Holtenser Berg.**

Das Haus verfügt im Erdgeschoß über eine Wohnfläche von ca.116 m<sup>2</sup>, diese teilen sich auf in einen geräumigen Wohnraum mit Kamin und angrenzenden Essbereich, eine Küche mit Zugang in Waschküche und Abstellraum (mit separaten Eingang). Zusätzlich gibt es auf dieser Etage ein Schlafzimmer mit Duschbad, zwei weitere Zimmer und ein Badezimmer mit bodentiefer Dusche.

1985 wurde auf dem Flachdach ein Satteldach errichtet, hier befindet sich ein Dachboden mit einer wohnlich ausgebaut Nutzfläche von ca.80 m<sup>2</sup> (keine offizielle Wohnfläche). Zu der Immobilie gehört ein Garten (mit Ausgang zu einen Fußweg) mit überdachter Terrasse und einem Abstellraum für Gartengeräte. Beheizt wird das Objekt mit einer Gaszentralheizung aus dem Baujahr 2021.

Eine Garage mit der Möglichkeit auch davor zu parken befindet sich gleich um die Ecke. Die Haustür wurde 2006 erneuert, die Fenster sind aus unterschiedlichen Baujahren z.B.97/98.

Der Holtenser-Berg verfügt über eine sehr ausgeprägte Infrastruktur, Banken, Apotheke, Ärzte und Einkaufsmöglichkeiten sind fußläufig in wenigen Minuten zu erreichen. Kindergarten und Grundschule befinden sich direkt Vorort. Es existiert eine sehr gute Stadtbusanbindung in die Göttinger Innenstadt und auch direkt nach Weende (Klinikum, Weender-Krankenhaus, Uni). Die Anschlußstelle der A7 erreichen Sie mit dem PKW in ca. 2 Minuten. Die ruhige Ortsrandlage des Objektes, lädt zu Spaziergängen in die Holtenser Feldmark und zum nahegelegenen Leineufer ein.

**Ich berate Sie bei Interesse gern vorab telefonisch!**

**Ihr Ansprechpartner:**

Herr Thomas Hoffmann  
Wilhelm Weber Str.33  
37073 Göttingen

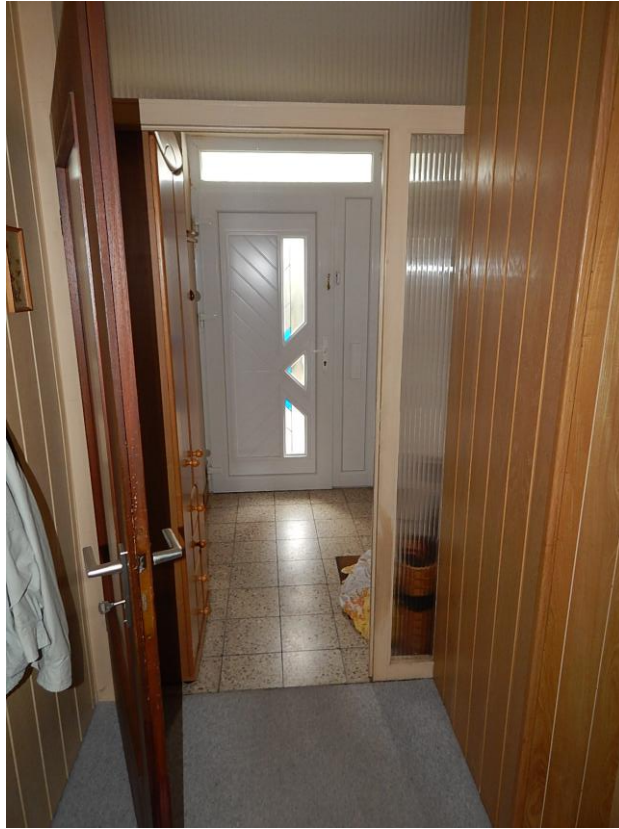
Telefon: 0551 20194311  
Mobil: 0172 – 56 200 24

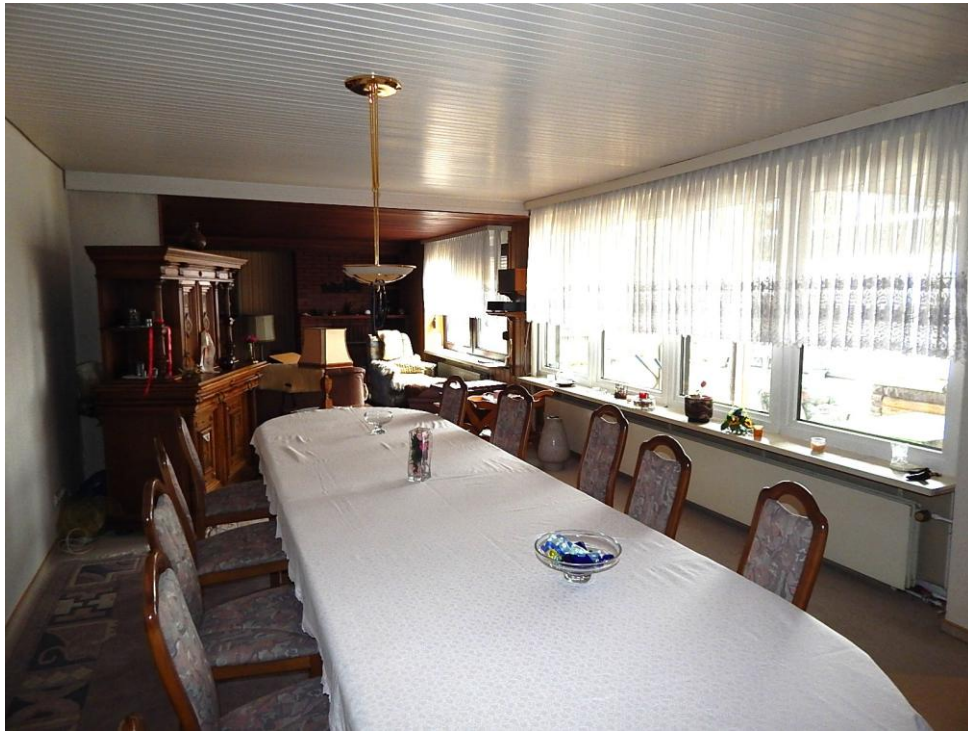
**Kaufpreis: 360.000.-Euro Courtage 2,38% Courtage inkl. ges. MwSt.  
Verfügbar ab: nach Vereinbarung**

## Objektdetails

| Objekttyp              |                                                                                                                                         |
|------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Haupttyp:              | Einfamilienhaus                                                                                                                         |
| Untertyp:              | Reihenhausmittelhaus                                                                                                                    |
| Objektmerkmale         |                                                                                                                                         |
| Zustand:               | renovierungsbedürftig                                                                                                                   |
| Nutzungsart:           | wohnen                                                                                                                                  |
| Baujahr:               | 1970                                                                                                                                    |
| Verfügbar ab:          | nach Vereinbarung                                                                                                                       |
| Wohnfläche:            | ca. 116m <sup>2</sup> (plus wohnlich ausgebaut Nutzfläche im DG ca.80m <sup>2</sup> )                                                   |
| Nutz-/Nebenfläche:     |                                                                                                                                         |
| Grundstücksfläche:     | 314m <sup>2</sup>                                                                                                                       |
| Zimmer:                | 4 (plus 3 Räume im DG)                                                                                                                  |
| Garten:                |                                                                                                                                         |
| Besonderheiten:        | Garten, Kamin                                                                                                                           |
| Ausstattungsmerkmale:  | Garage                                                                                                                                  |
| Merkmale:              | Garten mit überdachter Terrasse                                                                                                         |
| Bauart:                | Massivhaus                                                                                                                              |
| Dachform:              | Satteldach                                                                                                                              |
| Dachdeckung:           | Tonziegel                                                                                                                               |
| Fenstertypen:          | Kunststofffenster unterschiedlichen Baujahrs                                                                                            |
| Heizung:               | Zentralheizung                                                                                                                          |
| Befuerung:             | Gas                                                                                                                                     |
| Energieausweis:        | Energiebedarf: 154 kWh<br>Energieeffizienzklasse:E<br>Energiebedarf für Warmwasser ist enthalten<br>Baujahr: 1970 Baujahr Heizung: 2021 |
| Fußbodenbelag:         | -                                                                                                                                       |
| Anzahl TG-Stellplätze: | 0                                                                                                                                       |
| Anzahl Stellplätze:    | 0                                                                                                                                       |
| Anzahl Garagen:        | 1                                                                                                                                       |
| Anzahl Carports:       | 0                                                                                                                                       |
| Finanzielles           |                                                                                                                                         |
| Kaufpreis:             | 360.000 Euro                                                                                                                            |
| Käufercourtage:        | 2,38 % Courtage 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.**