

**THOMAS HOFFMANN
IMMOBILIEN**

**Individuell geplantes Architektenhaus
mit unverwechselbarem Charakter!**



**Exklusives Wohnhaus mit Einliegerwohnung
und parkähnlichem Grundstück in
Göttingen-Grone in ruhiger Ortsrandlage!**

Objektbeschreibung:

Diese individuell geplante Immobilie überzeugt durch ihre großzügige Raumaufteilung, besondere architektonische Gestaltungselemente sowie lichtdurchflutete Wohnbereiche. In Verbindung mit der ruhigen Wohnlage und dem weitläufigen Garten entsteht ein außergewöhnliches Wohnambiente mit hohem Wohlfühlfaktor.

Das Haus wurde im Jahr 1985 in massiver Bauweise (24 cm Wände, 6 cm Dämmung, 5,5 cm Luftschicht, 11,5 cm Verblendmauerwerk) auf einem ca. 2.068 m² großen Grundstück in Göttingen-Grone errichtet.

Die Wohnfläche beträgt ca. 171 m² (4 Zimmer) und wird durch weitere ca. 79 m² wohnlich ausgebaute Nutzfläche im Erd- und Dachgeschoss ergänzt. Hierzu zählen unter anderem der Wintergarten, der Wellnessbereich sowie ein zusätzliches Zimmer im Dachgeschoss.

Bereits der großzügige Eingangsbereich vermittelt einen einladenden Eindruck und bietet Zugang zu den beiden Wohnbereichen, der Garage sowie dem Abstellraum.

Der Hauptwohnbereich mit einer Wohnfläche von ca. 145 m² verfügt im Erdgeschoss über eine repräsentative Eingangsdielen, einen lichtdurchfluteten Wohn- und Essbereich, eine gemütliche Kamingrotte mit Kachelofen, einen angrenzenden Wintergarten mit Kaminofen sowie eine separate Küche. Sämtliche Räume dieser Ebene bieten direkten Zugang zu den Terrassen und in den Garten.

Darüber hinaus befinden sich auf dieser Etage ein Gäste-WC, eine Garderobe, ein Heizungs- und Waschraum sowie eine ausgebaute Fläche von ca. 21 m², die derzeit als Wellnessbereich genutzt wird.

Das Obergeschoss, das sowohl über die Diele als auch über eine zusätzliche Treppe im Wintergarten erreichbar ist, umfasst ein großzügiges Schlafzimmer mit angrenzendem Ankleidezimmer, ein Badezimmer mit Badewanne und Dusche sowie ein Arbeitszimmer.

Eine offen gestaltete Empore schafft eine harmonische Verbindung zwischen den Wohnebenen und unterstreicht das großzügige Raumgefühl.

Zusätzlich steht auf dieser Ebene eine weitere ausgebaute Nutzfläche von ca. 36 m² zur Verfügung, die sich ideal als Gästezimmer, Homeoffice oder zusätzlicher Wohnraum eignet.

Im Eingangsbereich befindet sich zudem ein ca. 25 m² großes Einliegerapartment mit kleinem Flur, Tageslichtbad mit Dusche, Wohnbereich mit Pantryküche sowie Zugang zu einer separaten Terrasse.

Der parkähnlich angelegte Garten mit altem Baumbestand, weitläufigen Rasenflächen, liebevoll gestalteten Beeten, Ziersträuchern, einer großzügigen Teichanlage, einem Gartenhaus sowie weitläufigen Terrassenflächen grenzt unmittelbar an die Bachläufe der Grone. Er bietet zahlreiche Möglichkeiten zur Erholung und schafft eine außergewöhnliche Atmosphäre mitten im Grünen.

Beheizt wird die Immobilie über eine Gaszentralheizung/Fußbodenheizung aus dem Baujahr 2025. Ergänzend sorgen ein Kachelofen im Wohnbereich sowie ein Kaminofen im Wintergarten für zusätzlichen Wohnkomfort.

Die Fenster stammen aus unterschiedlichen Baujahren und wurden teilweise bereits erneuert.

Im Eingangsbereich befindet sich eine Garage mit elektrischem Tor und direktem Zugang zum Haus. Ergänzend steht seitlich am Gebäude ein Carport mit elektrischem Rolltor zur Verfügung.

Weitere PKW-Stellplätze befinden sich im Hofbereich; diese sind teilweise überdacht.

Der Stadtteil Grone zeichnet sich durch seine hervorragende Infrastruktur aus. Einkaufsmöglichkeiten befinden sich in unmittelbarer Nähe; der Kauf Park ist in wenigen Minuten fußläufig erreichbar. Kindergärten, Grundschule, Ärzte, Freibad sowie zahlreiche Sport- und Freizeitangebote befinden sich direkt vor Ort.

Die Anschlussstelle der A7 erreichen Sie ebenfalls in wenigen Fahrminuten. Darüber hinaus verfügt Grone über eine gute Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr mit direkten Verbindungen in die Innenstadt und zum Bahnhof.

Lage: Göttingen-Grone – ruhige Ortsrandlage

Ich berate Sie bei Interesse gern vorab telefonisch!

Ihr Ansprechpartner:

Herr Thomas Hoffmann
Schneiderweg 19
37181 Hardeggen

Telefon: 0551 20194311

Mobil :0172 – 56 200 24

Kaufpreis: 680.000 Euro
Verfügbar ab: nach Vereinbarung
Courtage: 2,38% inkl..ges.MwSt.

Objektdetails

Objekttyp	
Haupttyp:	Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung
Untertyp:	Wohnhaus

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

Wohnfläche:	ca. 171 m ² (+wohnlich ausgebaute Nutzfläche ca. 135m ²)
Grundstücksfläche:	2.068 m ²
Zimmer:	4 + zwei wohnlich ausgebaute Zimmer
Garten:	parkähnliches Grundstück mit Teichanlage, Baumbestand, Bachlauf, Terrassen, Gartenhaus

Besonderheiten:	Außergewöhnliches Wohnambiente, lichtdurchflutete Räume, ruhige Ortsrandlage, großzügige Wohnfläche, wohnlich ausgebaute Nutzfläche im Erdgeschoß u. Dachgeschoß
-----------------	--

Ausstattungsmerkmale:	Kaminofen, Kachelofen, Fußbodenheizung, Carport, Garage, 2 PKW-Stellplätze, Wintergarten (wohnlich ausgebaute Nutzfläche)
-----------------------	---

Bauart:	Massiv,
Dachform:	Satteldach
Dachdeckung:	Ziegel
Fenstertypen:	1985 (zum Teil erneuert)
Heizung:	Zentralheizung
Befuerung:	Gas
Energieausweis:	Energieverbrauch: 139,7kWh Energieeffizienzklasse: E Energiebedarf für Warmwasser ist enthalten Baujahr: 1985 Baujahr Heizung: 2025

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

Finanzielles	
Kaufpreis:	680.000 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.