

# Exposé

## Einfamilienhaus in Hardegsen

### Einfamilienhaus mit Wintergarten und zwei Terrassen in gepflegtem Garten, Nähe Göttingen



Objekt-Nr. OM-317460

### Einfamilienhaus

Verkauf: **315.000 €**

Ansprechpartner:  
Sebastian Keerl  
Mobil: 0163 6311441

37181 Hardegsen  
Niedersachsen  
Deutschland

Baujahr	1972	Übernahme	Nach Vereinbarung
Grundstücksfläche	869,00 m <sup>2</sup>	Zustand	gepflegt
Etagen	3	Schlafzimmer	1
Zimmer	6,00	Badezimmer	2
Wohnfläche	174,58 m <sup>2</sup>	Garagen	1
Nutzfläche	60,00 m <sup>2</sup>	Stellplätze	2
Energieträger	Öl	Heizung	Zentralheizung

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

\* PROVISIONSFREI \*

Highlights des Objekts

- Gut gepflegtes Einfamilienhaus, Baujahr 1972
- Großzügige Wohnfläche von ca. 174,58 m<sup>2</sup>
- Grundfläche nach DIN 277 ca. 201,50 m<sup>2</sup>
- Weitläufiges Grundstück von 869 m<sup>2</sup>
- Ruhige und naturnahe Lage
- Modernisiertes Badezimmer
- Zentralheizung: Ölheizung Viessmann (erneuert 2003)
- Fenster: Dreifachverglasung mit Wärmeschutz (erneuert zwischen ca. 2000 und 2010)
- Küche: Einbauküche gut gepflegt
- Beheizbare Garage und zusätzlich bis zu zwei Stellplätze vor der Garage
- Gepflegter Garten mit zwei Terrassen, Südausrichtung

Es handelt sich um ein Fertighaus Typ "Siegen" der Firma Hanse-Haus, Baujahr 1972. Das Untergeschoss ist massiv gemauert.

## Ausstattung

Der Wintergarten mit angeschlossener Terrasse bietet einen tollen Blick in den wunderschön angelegten Garten und ist ein besonderes Highlight dieser Immobilie.

Das Badezimmer wurde um das Jahr 2000 herum neu gestaltet und ist in sehr gutem Zustand. Die große Dusche ist mit einer gefliesten Sitzgelegenheit ausgestattet.

Im Keller befindet sich ein großer Wohnraum, der in der Vergangenheit sowohl als Jugendzimmer, Gästezimmer als auch als Arbeitszimmer genutzt wurde.

Im Keller befinden sich folgende Nutzflächen:

Garage mit direktem Zugang zum Haus.

Ein großer Raum für Waschmaschine/Trockner mit Lagermöglichkeit für Fahrräder, Überwinterung von Pflanzen, Gartenmöbel etc. mit angrenzendem auch im Sommer relativ kühlem Lagerraum z.B. für Lebensmittelvorräte. Die Fußböden der Nutzflächen (außer Garage) sind komplett gefliest.

Der Heizungsraum bietet weitere Lagerfläche und eignet sich zum Trocknen von Wäsche. Der separate Öl-Lagerraum sorgt dafür, dass es im Keller nicht nach Öl riecht.

### **Fußboden:**

Parkett, Teppichboden, Fliesen

### **Weitere Ausstattung:**

Terrasse, Wintergarten, Garten, Keller, Vollbad, Einbauküche

## Sonstiges

Wenn Sie sich für eine Besichtigung des Hauses interessieren, nennen Sie mir bitte Ihre Telefonnummer. Ich kontaktiere Sie dann zur Vereinbarung eines Termins. Bitte klären Sie vorab die Finanzierung mit Ihrer Bank ab und bringen bitte eine Finanzierungsbestätigung Ihrer Bank zum Besichtigungstermin mit. Vielen Dank.

## **Lage**

Umgebung:

- Schulen und Kindergärten in der Nähe
- Einkaufsmöglichkeiten und Supermärkte schnell erreichbar
- Gute Anbindung an öffentliche Verkehrsmittel (Bus und Bahn)
- Naherholungsgebiete und Freizeitmöglichkeiten in der Umgebung
- Hardegsen ist ein ehemaliger Luftkurort mit schönem Kurpark
- Göttingen schnell erreichbar

Verkehrsanbindung:

- 7 Minuten Fahrzeit zur Autobahn A7
- 15 Minuten Fahrtzeit zum ICE Bahnhof Göttingen

### **Infrastruktur:**

Apotheke, Lebensmittel-Discount, Kindergarten, Grundschule, Öffentliche Verkehrsmittel

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	166,80 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Energieeffizienzklasse	F

## Exposé - Galerie



Einfamilienhaus vorne

# Exposé - Galerie



Einfamilienhaus vorne Eingangs



Luftbild

# Exposé - Galerie



Einfamilienhaus Garten



Einfamilienhaus Garten

# Exposé - Galerie



Einfamilienhaus Garten



Einfamilienhaus Garten

# Exposé - Galerie



Einfamilienhaus Garten



Blick aus dem Wohnzimmer

# Exposé - Galerie



Terrasse am Wintergarten



Untere zweite Terrasse m. Grill

# Exposé - Galerie



Wintergarten



Wintergarten

# Exposé - Galerie



Wintergarten



Wohnzimmer mit Esszimmer

# Exposé - Galerie



Wohnzimmer viel Platz



Wohnzimmer

# Exposé - Galerie



Wohnzimmer Blick in Garten



Wohnzimmer Winter

# Exposé - Galerie



Flur



Flur

# Exposé - Galerie



Flur



Badezimmer

# Exposé - Galerie



Küche



Küche

# Exposé - Galerie



Küche



Blick aus Dachgeschoss

# Exposé - Galerie



Schlafzimmer



Schlafzimmer

# Exposé - Galerie



Garage, Tor mit Fernbedienung



Heizung Viessmann

# Exposé - Galerie



Heizung Viessmann



Hardeggen - viele Restaurants

# Exposé - Galerie



Hardeggen - Kirche



Hardeggen - Burg

# Exposé - Galerie

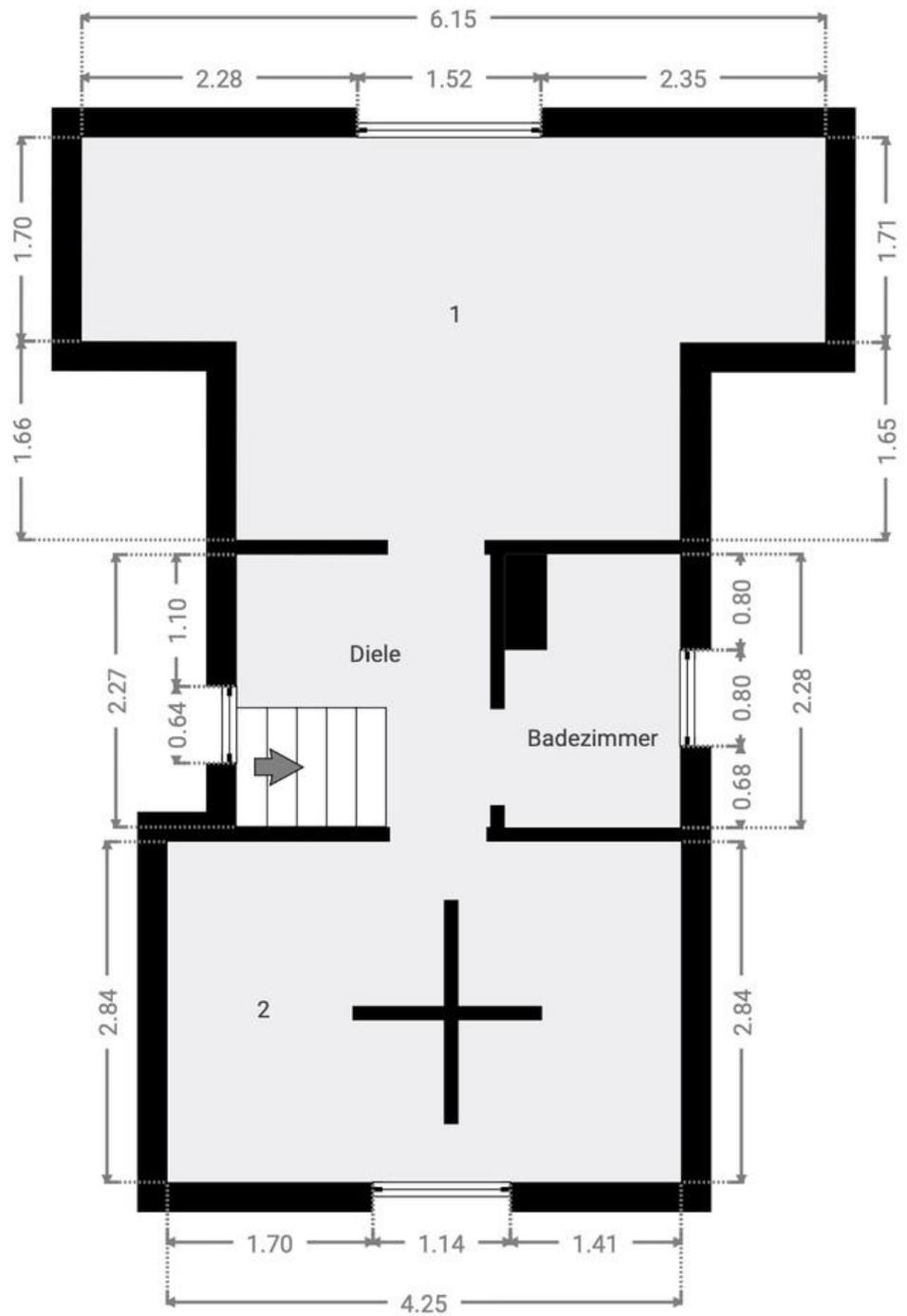


Hardeggen - Reiterhof Burg



Hardeggen - Freibad i.d. Nähe

# Exposé - Grundrisse

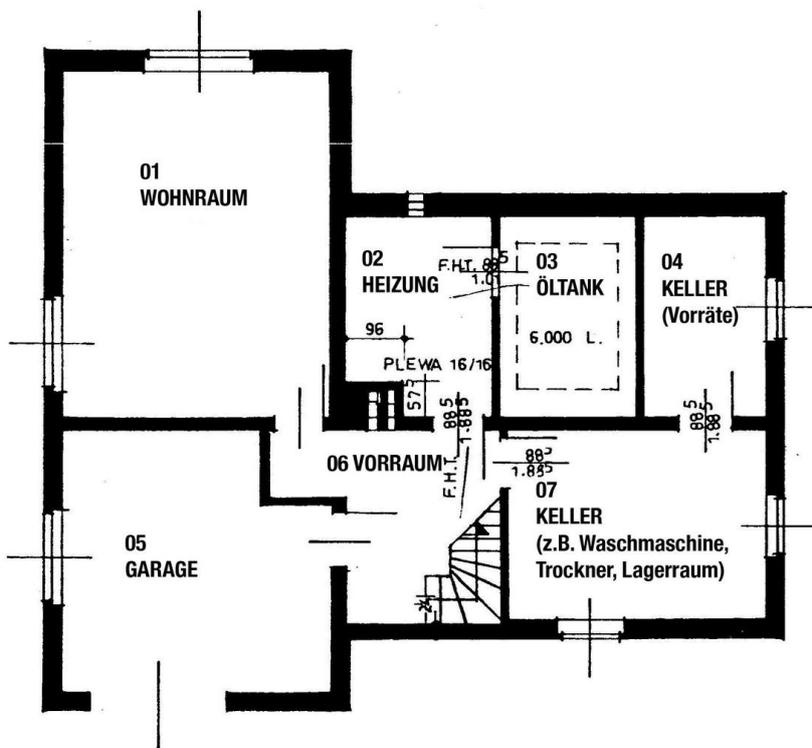


Dachgeschoss

# Exposé - Grundrisse



Erdgeschoss



Untergeschoss