

# Exposé

## Einfamilienhaus in Göttingen

### Traumhaus in Naturnähe in der Stadt Göttingen



Objekt-Nr. OM-324854

**Einfamilienhaus**

Verkauf: **660.000 €**

Ansprechpartner:  
Bernd Nordmeyer

37079 Göttingen  
Niedersachsen  
Deutschland

Baujahr	1993	Zustand	gepflegt
Grundstücksfläche	1.070,00 m <sup>2</sup>	Schlafzimmer	2
Etagen	3	Badezimmer	2
Zimmer	8,00	Garagen	1
Wohnfläche	299,00 m <sup>2</sup>	Stellplätze	4
Energieträger	Öl	Heizung	Zentralheizung
Übernahme	Nach Vereinbarung		

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Das Objekt ist ein Architektenhaus und gliedert sich in 3 Geschosse. Im Souterrain befindet sich eine Einliegerwohnung mit 85 qm. Der Zugang ist barrierefrei. Das zugehörige Bad ist nicht ausgebaut, da eine behindertengerechte Ausstattung nach Bedarf eingerichtet werden kann. Hier könnte auch z.B. eine Sauna mit eingebaut werden. Ebenfalls im Souterrain befindet sich der Heiz- und Wirtschaftsraum. Hier befindet sich die Ölheizung mit einem größeren Warmwasserspeicher. Es liegen von hier bis zum Dach bereits Rohre für den Anschluss einer Solarthermieanlage. Weiter liegen Kabel für eine Photovoltaikanlage. Die Elektrozähler befinden sich hier ebenfalls. Wenn die Einliegerwohnung vermietet oder geschäftlich genutzt werden soll, ist bereits ein zweiter Zählerplatz vorhanden. Die Gasuhr befindet sich neben der Wasseruhr ebenfalls in diesem Raum. Die Ölheizung könnte bei Bedarf auf eine Gasheizung umgestellt werden. Eine Kombination zusammen mit Photovoltaik und ggf. mit Solarthermie als Hybridheizung dürfte ohne großen technischen Aufwand möglich sein. Das darüber liegende Erdgeschoß hat ein großzügiges Wohn/Esszimmer mit einem unverbaubarem Ausblick auf das Leine Bergland (bis Lichtenborn). Eine große Küche mit Essecke für 6-8 Personen und einem begehbaren Kühlraum, der auf Kellertemperatur (zur Zeit 13 Grad) eingestellt werden kann. Von der Diele ist ein Gäste-WC, die Garage, das Untergeschoß über Türen erreichbar. Nach 3 Stufen sind Küche, Wohnzimmer mit Doppelflügeltür und das Arbeitszimmer zu erreichen, neben letzterer Tür befindet sich die Treppe in das Obergeschoß. Es handelt sich um eine massive Buchenholztreppe, die kaum Nutzungsspuren aufweist. Die Bodenbeläge in der Diele, dem Gäste WC, dem Wohn/Esszimmer und dem Arbeitszimmer sind mit brasilianischen Granitfliesen (30 x 30 cm) belegt. Die Küche mit hellbraunen Keramikfliesen. Der Kühlraum hat weiße Wandfliesen an Wänden und Decke und blaue Bodenfliesen. Die Einbauküche hat massive Türen aus Erlenholz und sind somit auf die Wohnzimmertüren abgestimmt, die ebenfalls aus massivem Erlenholz im Landhausstil sind. Im Wohnbereich von der Einliegerwohnung und im Erdgeschoß sind auch die Decken mit massiven Erlenholzpaneelen getäfelt. Teilweise gibt es Deckenstrahler als Zusatzbeleuchtung. Im Wohnzimmer sind diese auf sparsame LED-Beleuchtung und dimmbar umgerüstet worden. Die erwähnte Einbauküche hat zwei Herdöfen, eine mit einem Cerankochfeld mit 4 Heizflächen, der zweite Ofen hat ein Gaskochfeld mit ebenfalls 4 Heizflammen, weiterhin eine Spülmaschine und einen größeren Kühlschrank. Die letzteren beiden Geräte wurden inzwischen mit moderneren ausgetauscht. Spüle und Arbeitsplatten müssten auch auf heutigen Stand gebracht werden. Im Obergeschoss befindet sich im Turm das Schlafzimmer mit Einbauschränken. Ein Stutzflügel findet in diesem Zimmer ebenfalls Platz. Dieser kann mit übernommen werden, unsere drei Kinder lernten hier erfolgreich das Klavierspielen. Es sind noch 3 weitere Zimmer vorhanden, die als Kinderzimmer und später als Gästezimmer genutzt wurden. Das Badezimmer verfügt über 2 Waschtische, 1 Badewanne, 1 Dusche, 1 WC und 1 Bidet. Neben dem Badezimmer ist noch eine weitere Gästetoilette.

Von der Diele des Obergeschosses geht eine Wendeltreppe in den Spitzboden. Hier kann der Schornsteinfeger in einem kleinen Raum seine Arbeit machen. Es befinden sich zwei kleine Räume für Kinderübernachtungsmöglichkeit und Hobbyraum, die nicht in der Wohnflächenberechnung enthalten sind.

## Ausstattung

Es ist ein 10.000-Liter-Öltank vorhanden, der vor dem Haus neben der Einfahrt liegt. Bei einer Umstellung auf andere Energien könnte dieser nach Säuberung für Regenwasser genutzt werden.

Es ist ein großer Kachelofen im Wohnzimmer vorhanden. Hinter der Garage ist ein Gartenhaus und ein weiterer Schuppen befindet sich neben dem Eingang zur Einliegerwohnung. Es können jeweils 7 Raummeter Brennholz gelagert werden. Bei ständigem Winterbetrieb reicht der Vorrat für 2 Winter. Der Ölverbrauch kann damit deutlich gesenkt werden. Das würde auch bei Umstellung auf Gas gelten. Seitens des Schornsteinfegers gibt es keine Bedenken. Durch die technische Gestaltung des Kachelofens gibt es eine saubere Verbrennung und nur geringfügige oder keine Belastung für den Schornstein.

### **Fußboden:**

Parkett, Fliesen, Sonstiges (s. Text)

### **Weitere Ausstattung:**

Terrasse, Garten, Keller, Vollbad, Duschbad, Einbauküche, Gäste-WC, Kamin, Barrierefrei

## Sonstiges

Hinweis:

Der Einsatz von Kunststoffen ist beim Neubau weitgehendst aus ökologischen Gründen vermieden worden. Die im Energieausweis vermerkte Stufe "D" wurde erreicht mit Außenwänden aus natürlichem Material. Es wurden Porotonsteine und Klinkersteine in einer Wandstärke von 38 cm verwendet. Das Satteldach wurde mit einem doppelten "Harzer Dach" errichtet. Die Unterseite und die Oberseite der Dachsparren wurden jeweils mit 22 mm dicken Dielenbrettern aus Fichtenholz mit Nut und Feder verschalt. Der Hohlraum wurde mit Basaltsteinwolle isoliert. Durch die Verwendung dieser Naturmaterialien kann das Haus atmen. Die Fenster sind ebenfalls aus langlebigem Holz durch einen Eichsfelder Tischlermeister gefertigt und mit Isolierglas versehen noch in einem guten Zustand. Es wurde auf Nachhaltigkeit Wert gelegt. Bei der Dacheindeckung wurde auf preisgünstige Betondachsteine verzichtet und dafür ebenfalls Tonziegel von Jacobi verwendet. Bei den Holzvertäfelungen beim Innenausbau wurde nur heimisches Massivholz verwendet. Es gibt also kein Furnierholz mit chemischen Leimanteilen. Das gilt ebenso für die gesamten Wohnungstüren.

Wir hatten das Objekt zunächst einem Makler zum Verkauf überlassen. Dieser schätzte den Verkaufspreis auf 790.000 €. Dazu kamen dann noch Maklergebühren und andere Nebenkosten. Mehrere Interessenten scheiterten an der Finanzierung. Derzeit sind die Finanzierungskosten gesunken, wir haben uns entschlossen ohne Makler zu verkaufen. Damit haben wir nun ein finales Kaufangebot von € 660.000,00 machen können und es entfallen Maklergebühren von rund € 20.000,00!

## Lage

Das Objekt liegt im Ortsteil Esebeck der Stadt Göttingen. Esebeck gehört zu den westlichen Bergdörfern und gehört zum Ortsrat Elliehausen-Esebeck. Es wird von den Stadtwerken per Bus angefahren. Weiterhin ist es an den Regionalbus angeschlossen. Apotheke, Ärzte, Kindergarten, Poststelle, Bäcker und Supermarkt sind mit Bus, Auto oder Fahrrad in wenigen Minuten erreichbar. Nur 10 min ist der Kaufpark und die A 7 entfernt. Esebeck hat eine Höhe über NN von 250 - 288 m und liegt damit deutlich höher als das Leinetal. Bei Nebellagen ist Esebeck oftmals über der Nebeldecke. Da Göttingen überwiegend West- oder Südwestwind hat, kommt die Luft hauptsächlich aus dem Leine- und Weserbergland. Hier befinden sich große Waldflächen und entsprechend sauber ist die Luft. Aus dem gleichen Grund ist die Geräuschkulisse sehr niedrig. A 7 und Eisenbahn befinden sich östlich von Esebeck und der dazwischen liegende Kuhberg verstärkt die Abschirmung von Geräuschen. Wir wohnten vorher in Bovenden und haben den großen Unterschied schnell schätzen gelernt. Als Hundebesitzer war der Wechsel nach Esebeck geradezu traumhaft. Nur 2 min. vom Haus entfernt ist man in der Natur. Geht man gen Westen, ist man in 1,5 bis 2 Stunden in Barterode und kann dort vorzüglich bei Plumbohm einkehren.

### **Infrastruktur:**

Apotheke, Allgemeinmediziner, Kindergarten, Grundschule, Öffentliche Verkehrsmittel

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	117,50 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Energieeffizienzklasse	D

## Exposé - Galerie



Einfahrt und Haupteingang

# Exposé - Galerie



Westseite und Straße



# Exposé - Galerie



Nordseite mit Terrasse



Terrasse mit Granittisch

# Exposé - Galerie



Sommerterrasse



Garten Richtung Norden

# Exposé - Galerie



Souterrain 1



Souterrain 2



# Exposé - Galerie



Souterrain 3



Wohnzimmer 1

# Exposé - Galerie

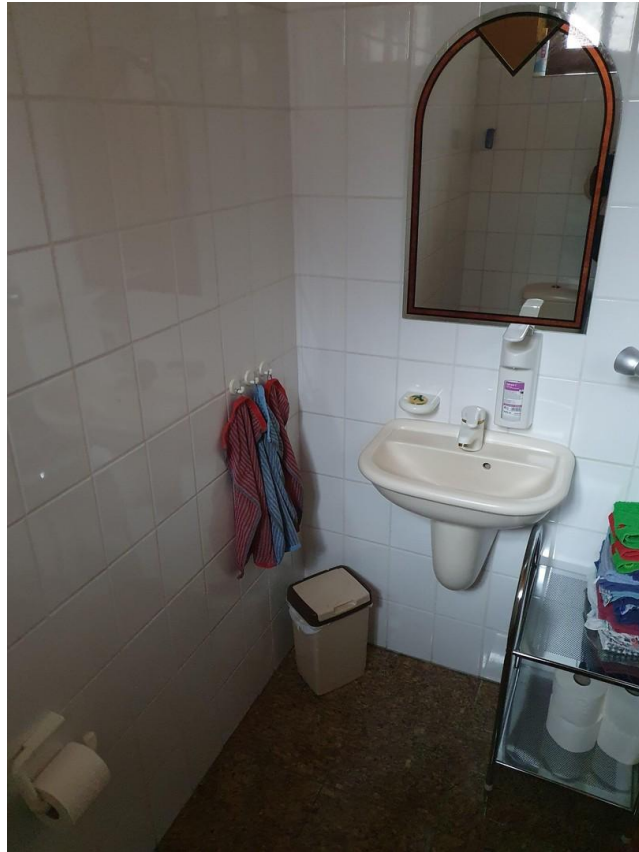


Wohnzimmer 2



Diele Erdgeschoss

# Exposé - Galerie



Gästetoilette Erdgeschoss



Arbeitszimmer Erdgeschoss

# Exposé - Galerie



Küche 1 Erdgeschoss

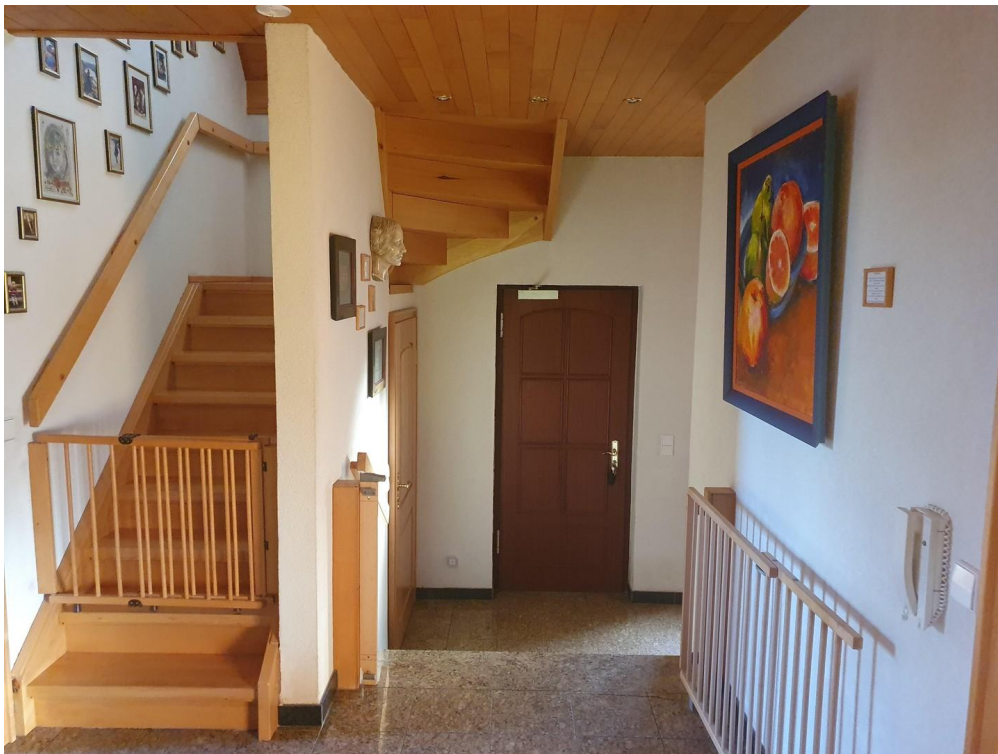


Küche 2 Erdgeschoss

# Exposé - Galerie

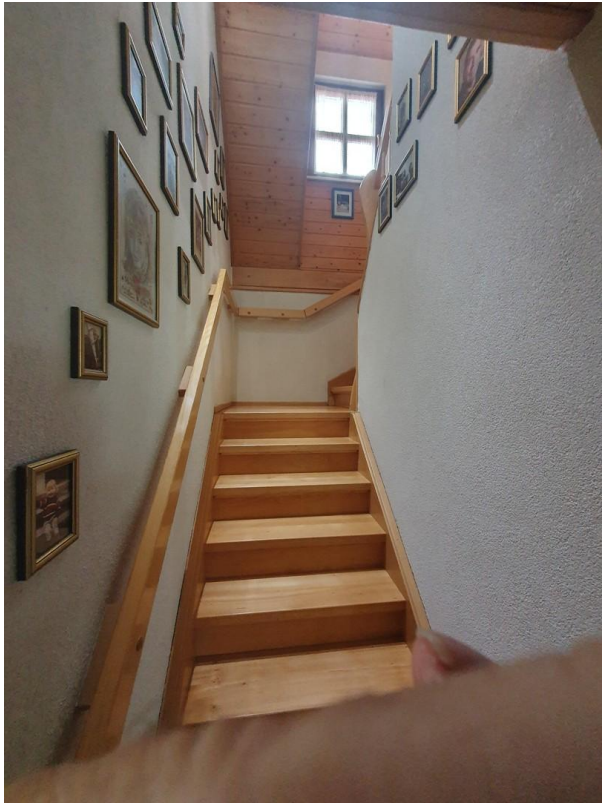


Küche 3 Kühlraum

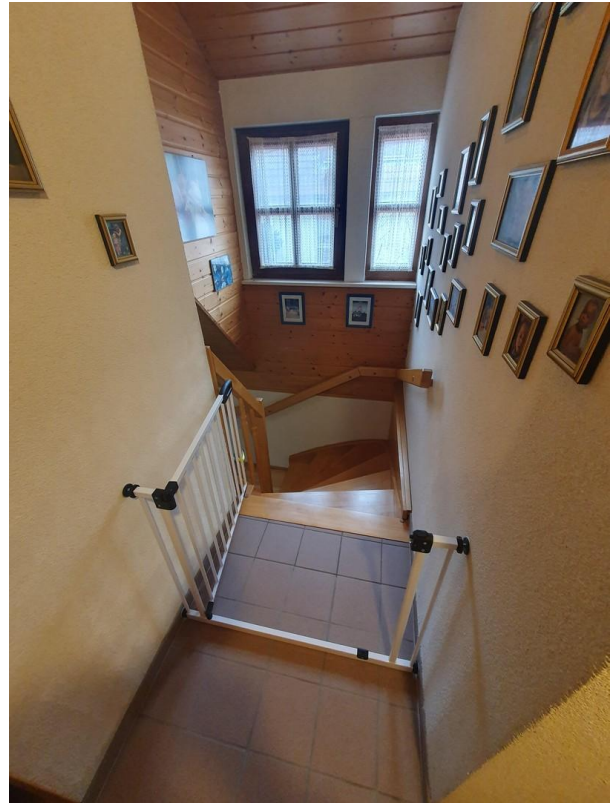


Diele Erdgeschoss

# Exposé - Galerie



Aufgang Obergeschoss



Niedergang vom OG



Diele Obergeschoss

# Exposé - Galerie



Kinder/Gästezimmer 1



Kinder/Gästezimmer 2

# Exposé - Galerie



Kinder/Gästezimmer 3



Schlafzimmer im Turm 1



# Exposé - Galerie



Schlafzimmer im Turm 2



Schlafzimmer Decke im Turm

# Exposé - Galerie



WC Gäste Obergeschoss



Badezimmer OG

# Exposé - Galerie

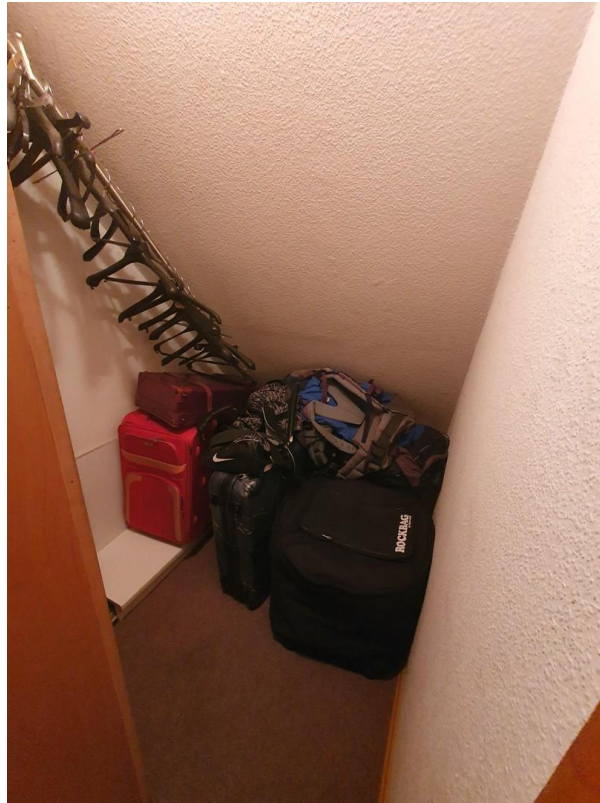


Spitzboden Zimmer 1

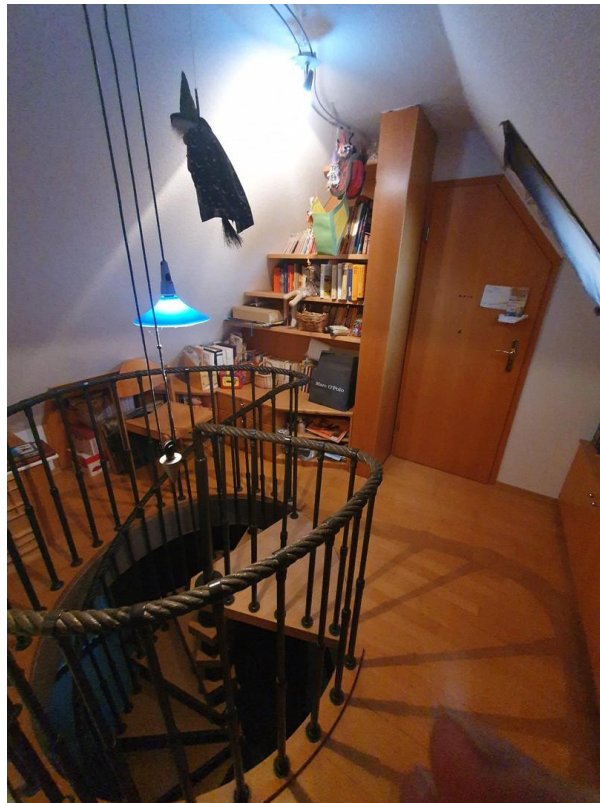


Spitzboden Zimmer 2

# Exposé - Galerie



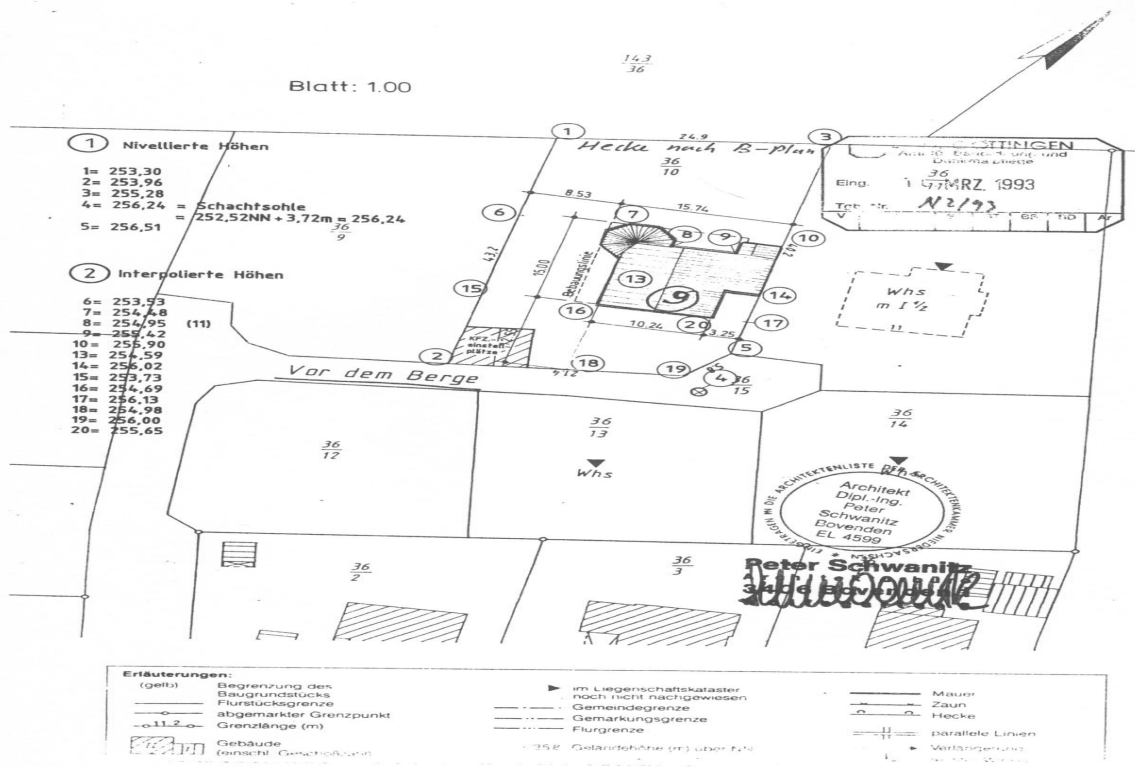
Spitzboden Koffer/Schornstein



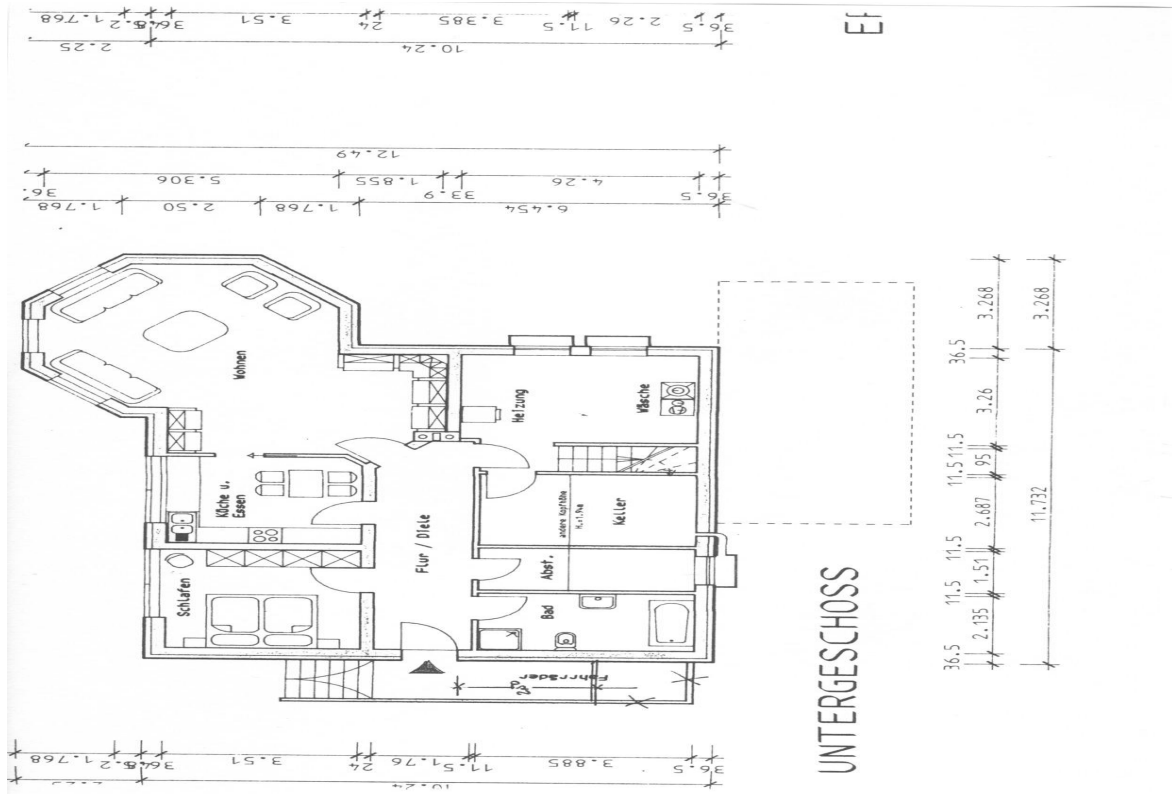
Spitzboden Wendeltreppe

# Exposé - Grundrisse

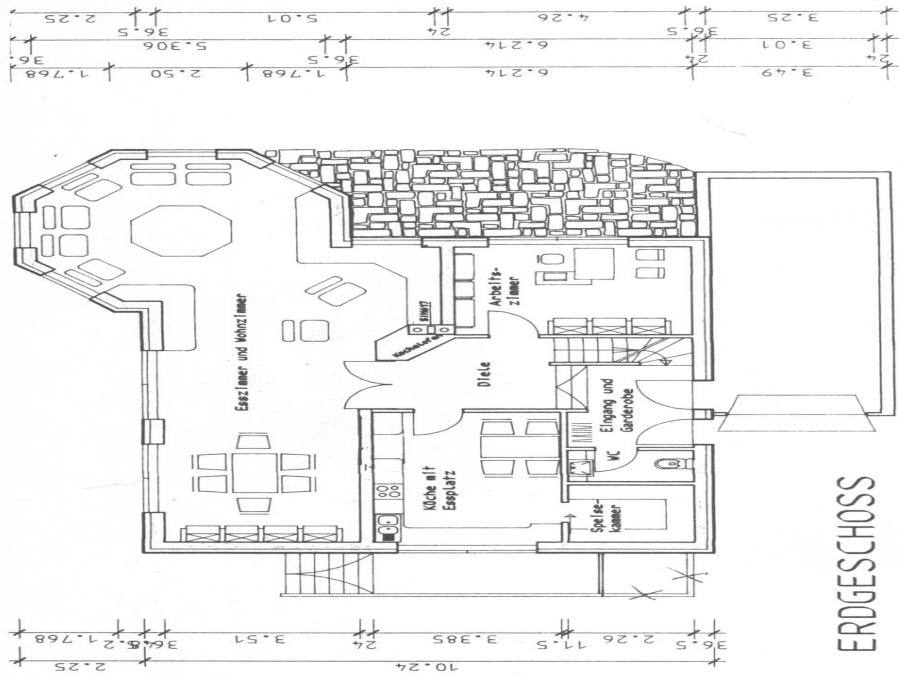
Blatt: 1.00



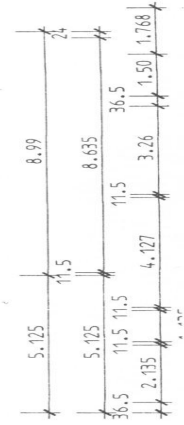
# Exposé - Grundrisse



# Exposé - Grundrisse



ERDGESCHOSS



# Exposé - Grundrisse

