



WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

IMMOMANAGER

Sofort besichtigen

Jetzt exklusiv bei FALC Immobilien



EINFACH MEHR.

Objektnummer FALC-MuOz-66265

*****Traum-Villa, hochwertiges Zweifamilienhaus mit moderner Ausstattung und Technik*****

Eckdaten

Kaufpreis
Provision

599.000,00 €
3,57% inkl. MwSt.

Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | info@pcservice-voll.de

Media-Store.net

[Online ansehen](#)



IMMOMANAGER

WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

Wohnfläche	329,0 m²
Grundstücksfläche	747,0 m²
Anzahl Zimmer	8,0
Anzahl Badezimmer	3,0
Anzahl Stellplätze	3,0
Anzahl Balkone	1,0
Anzahl Terrassen	1,0
Baujahr	2012
Zustand	Neuwertig
Ausstattungskategorie	Gehoben
Bad	Dusche, Wanne, Fenster
Küche	Einbauküche
Bodenart	Fliesen
Kamin	
Heizungsart	Fussboden
Befeuerung	Gas
Stellplatzart	Freiplatz
Gartennutzung	
Unterkellert	Keller
Abstellraum	
Gäste-WC	

Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Gültig bis	05.02.2035
Energiebedarf	65,2
Energieträger	Gas
Energieeffizienzklasse	B
Ausstelldatum	06.02.2025
Geltende EnEV	2014
Gebäudeart	Wohngebäude

Objektbeschreibung

Media-Store.net
Finkenweg 30 - 55237 Bornheim
[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | info@pcservice-voll.de
Media-Store.net

[Online ansehen](#)



IMMOMANAGER

WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

Lage

Gieboldehausen ist eine charmante Gemeinde im Landkreis Göttingen in Niedersachsen und liegt malerisch zwischen Harz und Weserbergland. Die idyllische Lage in der Mitte Deutschlands bietet eine perfekte Kombination aus ländlicher Ruhe und guter infrastruktureller Anbindung.

Der Ort zeichnet sich durch eine hohe Lebensqualität aus und verfügt über eine ausgezeichnete Nahversorgung. Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, Kindergärten, Ärzte und Apotheken sind direkt im Ort vorhanden. Zudem bietet Gieboldehausen ein vielfältiges gastronomisches Angebot sowie zahlreiche Freizeit- und Sportmöglichkeiten.

Verkehrstechnisch ist die Gemeinde hervorragend angebunden. Über die Bundesstraße B27 erreicht man schnell die Städte Göttingen und Braunlage. Die Autobahnen A7 und A38 sind ebenfalls in kurzer Fahrzeit erreichbar, wodurch eine gute Anbindung an größere Städte wie Hannover, Kassel oder Leipzig gewährleistet ist. Der nächstgelegene Bahnhof befindet sich in Göttingen, von wo aus eine direkte ICE-Anbindung an nationale und internationale Ziele besteht.

Gieboldehausen besticht zudem durch seine naturnahe Umgebung. Die Nähe zum Harz bietet vielfältige Möglichkeiten für Wanderungen, Radtouren und Wintersport. Historische Bauwerke wie das Schloss Gieboldehausen und die St. Laurentius Kirche verleihen dem Ort einen besonderen Charme. Regelmäßige Veranstaltungen und ein aktives Vereinsleben fördern die Gemeinschaft und machen Gieboldehausen zu einem lebenswerten Wohnort für Familien, Berufspendler und Naturliebhaber gleichermaßen.

Objektbeschreibung

Dieses anspruchsvoll gestaltete Zweifamilienhaus wurde im Jahr 2012 auf einem weitläufigen Grundstück von 747 Quadratmetern errichtet und überzeugt mit einer großzügigen Wohnfläche sowie einer durchdachten Raumaufteilung. Das Erdgeschoss bietet eine Wohnfläche von circa 121 Quadratmetern, während das Obergeschoss über rund 122 Quadratmeter verfügt. Ergänzend dazu bietet das Kellergeschoss eine wohnlich gestaltete Nutzfläche von etwa 85 Quadratmetern mit einer Deckenhöhe von über 2,50 Metern, die vielseitig nutzbar ist.

Das gesamte Haus ist mit einer modernen Fußbodenheizung ausgestattet, die auch im Kellergeschoss für angenehme Wärme sorgt. Zusätzlich sind im Erdgeschoss und Obergeschoss zwei Wasser führende Holzöfen mit einer Leistung von jeweils 25 Kilowatt installiert, die eine behagliche Atmosphäre schaffen. Die Beheizung des Hauses erfolgt über eine effiziente Gaszentralheizung, die auch die Warmwasserversorgung sicherstellt. Fünf große Solarmodule unterstützen zusätzlich die Warmwasserbereitung und tragen zur hohen Energieeffizienz des Gebäudes bei.

Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | info@pcservice-voll.de

Media-Store.net

[Online ansehen](#)



IMMOMANAGER

WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

Die exklusive Innenausstattung zeichnet sich durch hochwertige Fliesen in allen Räumen sowie eine elegante Treppe aus echtem weißen Marmor aus. Im Obergeschoss lädt ein großzügiger Balkon zum Entspannen ein. Das Haus verfügt über eine Zisterne mit einem Fassungsvermögen von circa 25 Kubikmetern, die eine nachhaltige Wassernutzung ermöglicht. In den Bädern des Erdgeschosses und des Obergeschosses befinden sich jeweils eine moderne Dusche, und im EG ein luxuriöser Whirlpool sowie ein zusätzliches Gäste WC. Im Kellergeschoss steht neben einem weiteren Gäste WC ein großzügiges Badezimmer zur Verfügung, das mit einer vier in eins Dusche ausgestattet ist, die als Dampfsauna, Whirlpool, Badewanne und klassische Dusche genutzt werden kann.

Auf allen drei Etagen befinden sich hochwertige Einbauküchen mit sämtlichen Elektrogeräten, die höchsten Wohnansprüchen gerecht werden. Die Immobilie verfügt zudem über eine große Doppelgarage, die ausreichend Platz für Fahrzeuge und zusätzlichen Stauraum bietet. Eine moderne Alarmanlage sorgt für ein Höchstmaß an Sicherheit. Eine Hebeanlage ist ebenfalls vorhanden und gewährleistet eine zuverlässige Abwasserentsorgung. Ein durchdachtes Detail sind die Wäscheschächte in den Bädern des Erdgeschosses und des Obergeschosses, die eine direkte Verbindung zum Hauswirtschaftsraum im Kellergeschoss bieten und den Alltag erleichtern.

Mit der Energieeffizienzklasse B besticht die Immobilie durch einen geringen Energieverbrauch und niedrige Betriebskosten. Die stilvollen Sprossenfenster unterstreichen den besonderen Charme des Hauses und fügen sich harmonisch in das architektonische Gesamtkonzept ein. Der liebevoll gestaltete Garten mit einem idyllischen Gartenhäuschen lädt zum Verweilen im Freien ein und rundet dieses exklusive Wohnangebot auf perfekte Weise ab.

Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | info@pcservice-voll.de

Media-Store.net

[Online ansehen](#)



IMMOMANAGER

WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

Ausstattung

Grunddaten

- **Baujahr 2012**
- **Grundstücksgröße: 747 Quadratmeter**
- **Wohnfläche Erdgeschoss: ca. 121 Quadratmeter**
- **Wohnfläche Obergeschoss: ca. 122 Quadratmeter**
- **Wohnlich gestaltete Nutzfläche im Kellergeschoss: ca. 85 Quadratmeter**
- **Deckenhöhe im Kellergeschoss: über 2,50 Meter**
- **Energieeffizienzklasse B**

Heiz- und Energiesystem

- **Fußbodenheizung im gesamten Haus, einschließlich Kellergeschoss**
- **Zwei Wasser führende Holzöfen mit jeweils 25 Kilowatt Leistung im Erdgeschoss und Obergeschoss**
- **Gaszentralheizung für Beheizung und Warmwasserversorgung**
- **Warmwasserunterstützung durch fünf großflächige Solarmodule**

Innenausstattung

- **Hochwertige Fliesen in allen Räumen**
- **Elegante Treppe aus echtem weißen Marmor**
- **Drei exklusive Einbauküchen mit sämtlichen Elektrogeräten**
- **Großzügiger Balkon im Obergeschoss**
- **Wäscheschacht von den Bädern im Erdgeschoss und Obergeschoss direkt in den Hauswirtschaftsraum des Kellers**

Bäder und Sanitär

- **Erdgeschoss: Badezimmer mit moderner Dusche und luxuriösem Whirlpool sowie zusätzliches Gäste WC**
- **Obergeschoss: Badezimmer mit moderner Dusche und Badewanne sowie zusätzliches Gäste WC**
- **Kellergeschoss: Großes Badezimmer mit exklusiver vier in eins Dusche (Dampfsauna, Whirlpool, Badewanne und klassische Dusche) sowie zusätzliches Gäste WC**

Technische Ausstattung und Sicherheit

- **Alarmanlage für erhöhten Schutz**
- **Hebeanlage für zuverlässige Abwasserentsorgung**
- **Zisterne mit circa 25 Kubikmetern Fassungsvermögen zur nachhaltigen Wassernutzung**

Außenbereich

- **Doppelgarage mit viel Platz für Fahrzeuge und Stauraum**

Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | info@pcservice-voll.de

Media-Store.net

[Online ansehen](#)



IMMOMANAGER

WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

- *Stilvolle Sprossenfenster für ein charmantes Erscheinungsbild*
- *Gepflegter Garten mit idyllischem Gartenhäuschen*

Diese Immobilie vereint exklusiven Wohnkomfort mit moderner Technik und hochwertiger Ausstattung – ideal für anspruchsvolle Käufer.

Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | info@pcservice-voll.de

Media-Store.net

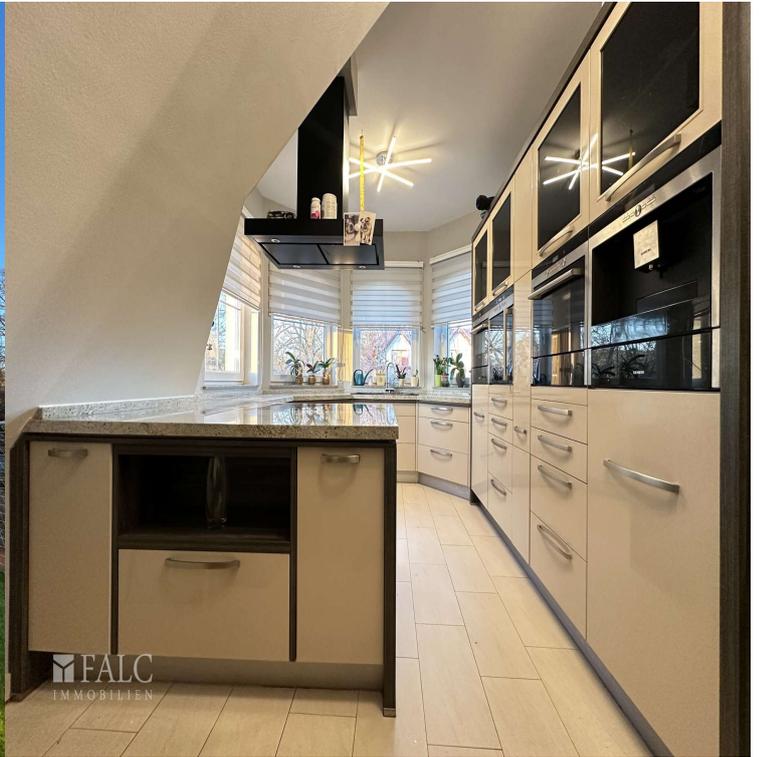
[Online ansehen](#)



WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

IMMOMANAGER



Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | info@pcservice-voll.de

Media-Store.net

[Online ansehen](#)



WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

IMMOMANAGER



Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | info@pcservice-voll.de

Media-Store.net

[Online ansehen](#)



WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

IMMOMANAGER



Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | info@pcservice-voll.de

Media-Store.net

[Online ansehen](#)



WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

IMMOMANAGER



Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | info@pcservice-voll.de

Media-Store.net

[Online ansehen](#)



WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

IMMOMANAGER



Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | info@pcservice-voll.de

Media-Store.net

[Online ansehen](#)



WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

IMMOMANAGER



Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | info@pcservice-voll.de

Media-Store.net

[Online ansehen](#)



WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

IMMOMANAGER



Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | info@pcservice-voll.de

Media-Store.net

[Online ansehen](#)



WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

IMMOMANAGER



Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | info@pcservice-voll.de

Media-Store.net

[Online ansehen](#)



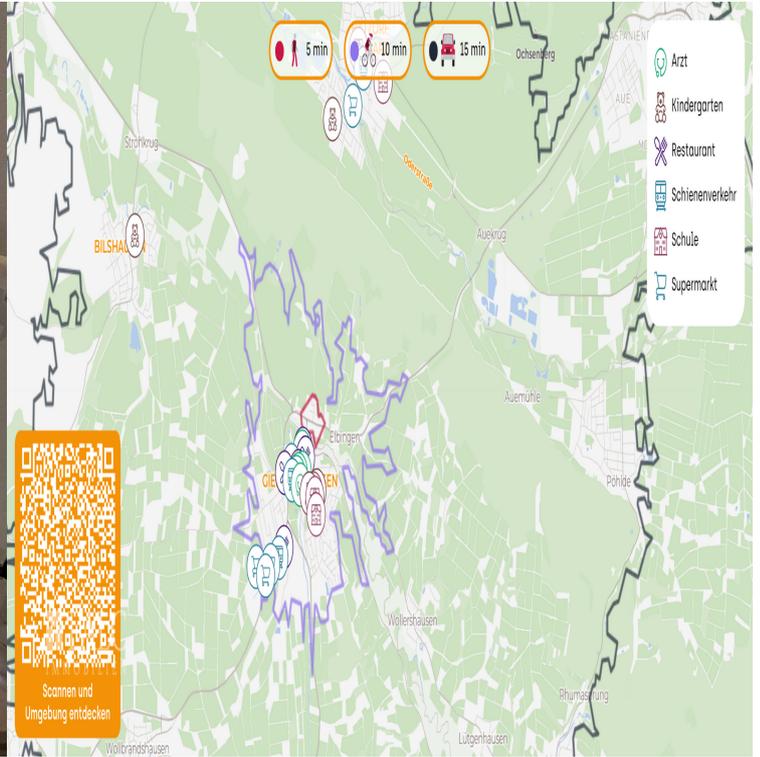
WP



IMMOMANAGER

WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import



Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | info@pcservice-voll.de

Media-Store.net

[Online ansehen](#)

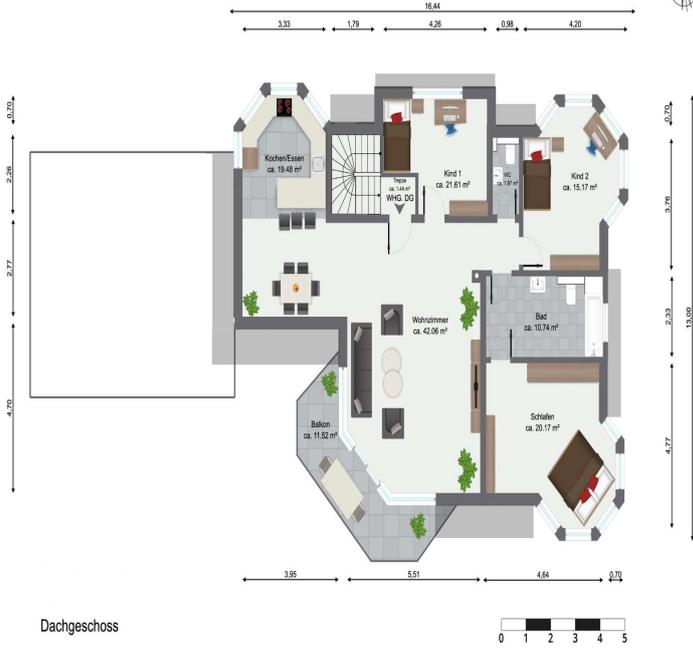


WP

WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

IMMOMANAGER



Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

Tel: 06734 - 4973573 | info@pcservice-voll.de

Media-Store.net

[Online ansehen](#)



WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

IMMOMANAGER

FALC
IMMOBILIEN



Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | info@pcservice-voll.de

Media-Store.net

[Online ansehen](#)