



WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

IMMOMANAGER



Objektnummer FALC-MuOz-68124

**RESERVIERT\*\*\*Charmantes Zweifamilienhaus mit großzügigem Garten & Wellnessbereich mit Sauna\*\*\***

### Eckdaten

**Kaufpreis**  
**Provision**

**639.000,00 €**  
**5,95% inkl. MwSt.**

**Media-Store.net**

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

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

[Media-Store.net](http://Media-Store.net)

[Online ansehen](#)



IMMOMANAGER

## WP Immo Manager

*Einfacher OpenImmo Import*

<b>Wohnfläche</b>	<b>217,0 m<sup>2</sup></b>
<b>Grundstücksfläche</b>	<b>877,0 m<sup>2</sup></b>
<b>Anzahl Zimmer</b>	<b>7,0</b>
<b>Anzahl Stellplätze</b>	<b>2,0</b>
<b>Anzahl Balkone</b>	<b>1,0</b>
<b>Baujahr</b>	<b>1991</b>
<b>Zustand</b>	<b>Gepflegt</b>
<b>Ausstattungskategorie</b>	<b>Standard</b>
<b>WG-Geeignet</b>	
<b>Bad</b>	<b>Dusche, Wanne, Fenster, Bidet</b>
<b>Küche</b>	<b>Einbauküche</b>
<b>Bodenart</b>	<b>Parkett, Fliesen</b>
<b>Befeuern</b>	<b>Gas</b>
<b>Stellplatzart</b>	<b>Garage, Carport, Außenstellplatz</b>
<b>Gartennutzung</b>	
<b>Sauna</b>	
<b>Wintergarten</b>	
<b>Unterkellert</b>	<b>Keller</b>
<b>Abstellraum</b>	
<b>Gäste-WC</b>	

### **Energieausweis**

<b>Energieausweistyp</b>	<b>Verbrauchsausweis</b>
<b>Gültig bis</b>	<b>20.02.2035</b>
<b>Energiekennwert</b>	<b>122,2 kWh/(m<sup>2</sup>*a)</b>
<b>Mit Warmwasser</b>	<b>Ja</b>
<b>Energieträger</b>	<b>Gas</b>
<b>Energieeffizienzklasse</b>	<b>D</b>
<b>Ausstellungsdatum</b>	<b>21.02.2025</b>
<b>Geltende EnEV</b>	<b>2014</b>
<b>Gebäudeart</b>	<b>Wohngebäude</b>

### **Objektbeschreibung**

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

[Online ansehen](#)



IMMOMANAGER

## WP Immo Manager

*Einfacher OpenImmo Import*

### **Lage**

***Rosdorf ist eine attraktive Gemeinde im Süden von Niedersachsen und liegt unmittelbar vor den Toren der Universitätsstadt Göttingen. Die hervorragende Lage verbindet die Vorteile einer ruhigen, ländlichen Umgebung mit der unmittelbaren Nähe zur Stadt, wodurch eine hohe Lebensqualität gewährleistet wird.***

***Die Infrastruktur in Rosdorf ist ausgezeichnet. Einkaufsmöglichkeiten, Ärzte, Apotheken, Schulen und Kindergärten befinden sich direkt vor Ort und sind schnell erreichbar. Darüber hinaus sorgt die gute Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr für eine unkomplizierte Verbindung nach Göttingen und in die umliegenden Ortschaften. Die Innenstadt Göttingens ist in wenigen Minuten mit dem Auto oder Fahrrad erreichbar und bietet ein breites Angebot an Kultur-, Bildungs- und Freizeitmöglichkeiten.***

***Verkehrstechnisch ist Rosdorf optimal angebunden. Die nahe gelegenen Autobahnen A7 und A38 ermöglichen eine schnelle Erreichbarkeit überregionale Ziele, während der Bahnhof Göttingen als ICE-Knotenpunkt ausgezeichnete Verbindungen in alle Richtungen bietet.***

***Auch Naturliebhaber und Sportbegeisterte kommen in Rosdorf auf ihre Kosten. Die reizvolle Umgebung mit weitläufigen Feldern, Wiesen und Waldgebieten lädt zu ausgedehnten Spaziergängen, Fahrradtouren oder sportlichen Aktivitäten ein. Zahlreiche Vereine und Freizeiteinrichtungen bieten zudem vielfältige Möglichkeiten für Jung und Alt.***

***Dank der perfekten Kombination aus naturnahem Wohnen und städtischer Nähe ist Rosdorf eine äußerst gefragte Wohnlage – ideal für Familien, Berufspendler und Ruhesuchende gleichermaßen.***

**Media-Store.net**

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

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

[Media-Store.net](http://Media-Store.net)

[Online ansehen](#)



WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

IMMOMANAGER

## Objektbeschreibung

+++ LINK ZUM 3D-RUNDGANG:

<https://app.immoviewer.com/portal/tour/3111437?accessKey=67a1> +++

*Dieses charmante Zweifamilienhaus wurde im Jahr 1991 erbaut und befindet sich in einer ruhigen Wohnlage auf einem großzügigen Grundstück von ca. 877 m<sup>2</sup> in Rosdorf. Der liebevoll angelegte Garten mit einem kleinen Teich und einem Gartenhäuschen lädt zum Verweilen ein und bietet eine wahre Wohlfühloase.*

*Das Haus wird durch eine Gaszentralheizung aus dem Jahr 2006 beheizt und ist in zwei separate Wohneinheiten unterteilt. Die Wohnung im Erdgeschoss verfügt über eine Wohnfläche von ca. 116 m<sup>2</sup> und bietet vier Zimmer. Das Herzstück bildet das weitläufige Wohnzimmer mit angrenzendem Wintergarten, der direkten Zugang zum herrlichen Garten bietet. Zudem gibt es zwei Schlafzimmer, ein Büro, eine Küche mit Einbauküche sowie ein geräumiges Badezimmer mit Badewanne, Dusche, WC, Bidet und Waschbecken. Ein zusätzliches Gäste-WC sorgt für weiteren Komfort. Der Boden ist überwiegend mit Parkett und Fliesen ausgestattet.*

*Im Dachgeschoss erstreckt sich die zweite Wohneinheit mit einer Wohnfläche von ca. 101 m<sup>2</sup>. Diese umfasst drei Zimmer, einen 6 m<sup>2</sup> großen Balkon und ein Badezimmer mit Badewanne und Dusche. Derzeit ist die Wohnung für ca. 700 € kalt vermietet.*

*Der Kellerbereich wurde teilweise wohnlich ausgebaut und bietet neben einem lichtdurchfluteten Gästezimmer auch ein Badezimmer mit Dusche. Ein besonderes Highlight ist der Wellnessbereich mit Sauna, separater Dusche und einem gemütlichen Ruhebereich mit Infrarotwärme. Darüber hinaus stehen ein Hobbyraum, ein Wäscheraum und 2 Abstellraum zur Verfügung.*

*Das Grundstück verfügt über eine Garage sowie ein Carport und bietet ausreichend Platz für mehrere Fahrzeuge. Der liebevoll gestaltete Garten mit Teich und Gartenhäuschen unterstreicht den besonderen Charme dieser Immobilie und macht sie zu einem idealen Zuhause für Familien oder Kapitalanleger.*

Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

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

[Media-Store.net](http://Media-Store.net)

[Online ansehen](#)



IMMOMANAGER

WP Immo Manager

*Einfacher OpenImmo Import*

## **Ausstattung**

- **Zweifamilienhaus, Baujahr 1991**
- **Gesamtwohnfläche: ca. 217 m<sup>2</sup>**
- **Erdgeschoss ca. 116 m<sup>2</sup>**
- **Obergeschoss ca. 101 m<sup>2</sup>**
- **Grundstücksgröße: ca. 877 m<sup>2</sup>**
- **Gaszentralheizung, Baujahr 2006**
- **Bodenbeläge aus Parkett und Fliesen**
- **Wintergarten**
- **Gästezimmer im Keller**
- **Badezimmer mit Dusche im Keller**
- **Wellnessbereich mit Sauna im Keller**
- **Wunderschön angelegter Garten mit kleinem Teich**
- **Garage und Carport mit ausreichend Stellfläche für mehrere Fahrzeuge**
- **Ruhige Wohnlage mit hohem Erholungswert**

## **Sonstiges**

***Eine Besichtigung sagt mehr als jede Beschreibung. Bei Interesse zögern Sie nicht und vereinbaren Sie einen unverbindlichen Termin. Wir bieten nicht nur eine kostenlose Hotline, sondern auch einen Service am Wochenende an.***

***Bei Interesse geben Sie bitte immer Ihre vollständigen Kontaktdaten an.***

***Die Objektbeschreibung beruht ganz oder zum Teil auf Angaben des Eigentümers. Für die Richtigkeit oder Vollständigkeit übernehmen wir keine Gewähr.***

***Sie haben auf Anhieb nichts gefunden oder suchen Sie etwas ganz bestimmtes? Teilen Sie uns einfach mit, was Sie suchen und wonach wir für Sie die Augen offenhalten dürfen. Profitieren Sie von den Vorteilen einer professionellen Maklersuche. Der Suchauftrag ist unverbindlich. Auf unserer Homepage [www.falcimmo.de](http://www.falcimmo.de) unter der Rubrik Immobiliensuche halten wir für Sie zum einen den Onlinesuchauftrag bereit, haben aber auch viele andere nützliche Informationen für Kaufinteressenten und Eigentümer.***

**Media-Store.net**

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

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

[Media-Store.net](http://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](mailto:info@pcservice-voll.de)

[Media-Store.net](http://Media-Store.net)

[Online ansehen](#)



WP Immo Manager

*Einfacher OpenImmo Import*

IMMOMANAGER



FALC  
IMMOBILIEN

FALC  
IMMOBILIEN

**Media-Store.net**

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

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

[Media-Store.net](http://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](mailto:info@pcservice-voll.de)

[Media-Store.net](http://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](mailto:info@pcservice-voll.de)

[Media-Store.net](http://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](mailto:info@pcservice-voll.de)

[Media-Store.net](http://Media-Store.net)

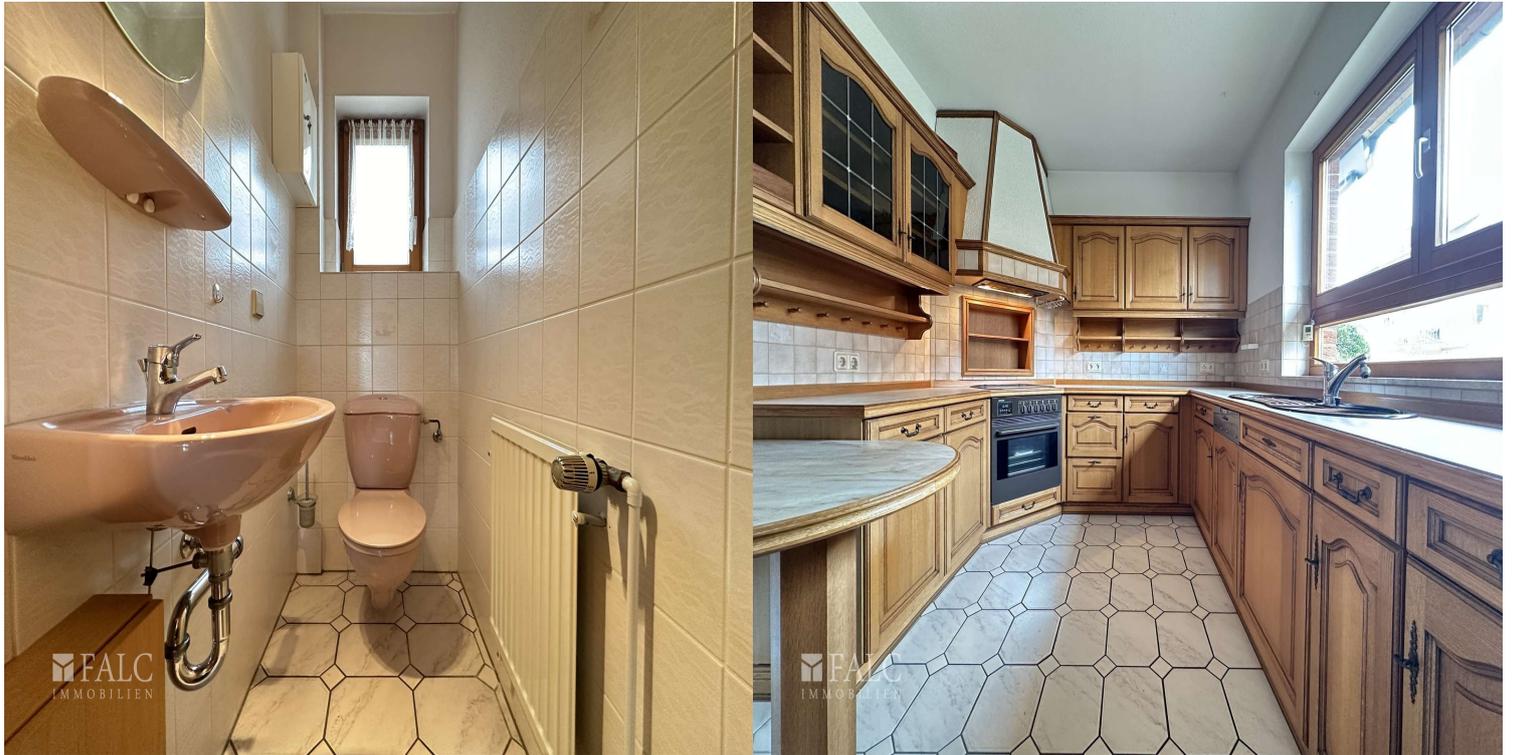
[Online ansehen](#)



WP Immo Manager

*Einfacher OpenImmo Import*

IMMOMANAGER



**Media-Store.net**

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

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

[Media-Store.net](http://Media-Store.net)

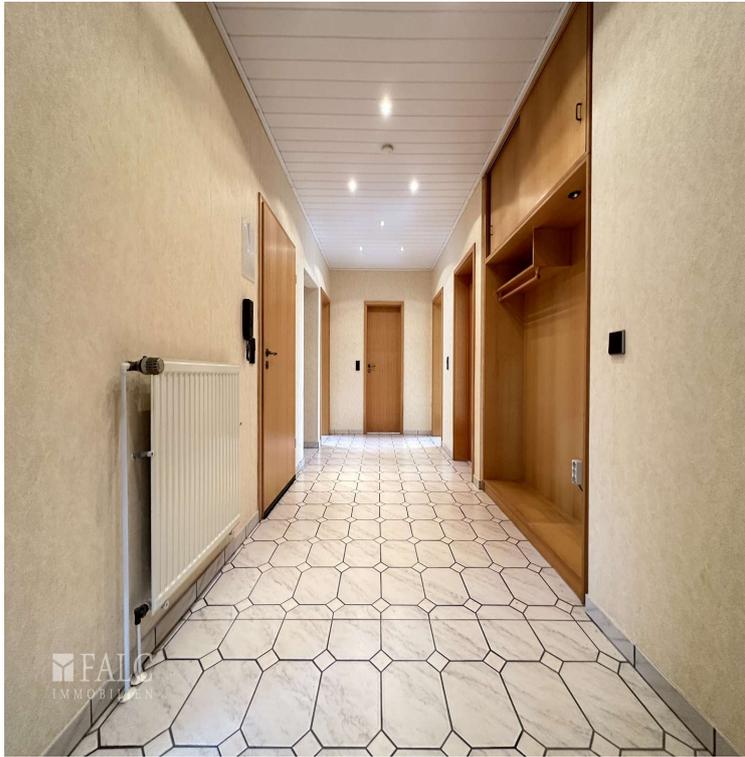
[Online ansehen](#)



WP Immo Manager

*Einfacher OpenImmo Import*

IMMOMANAGER



**Media-Store.net**

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

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

[Media-Store.net](http://Media-Store.net)

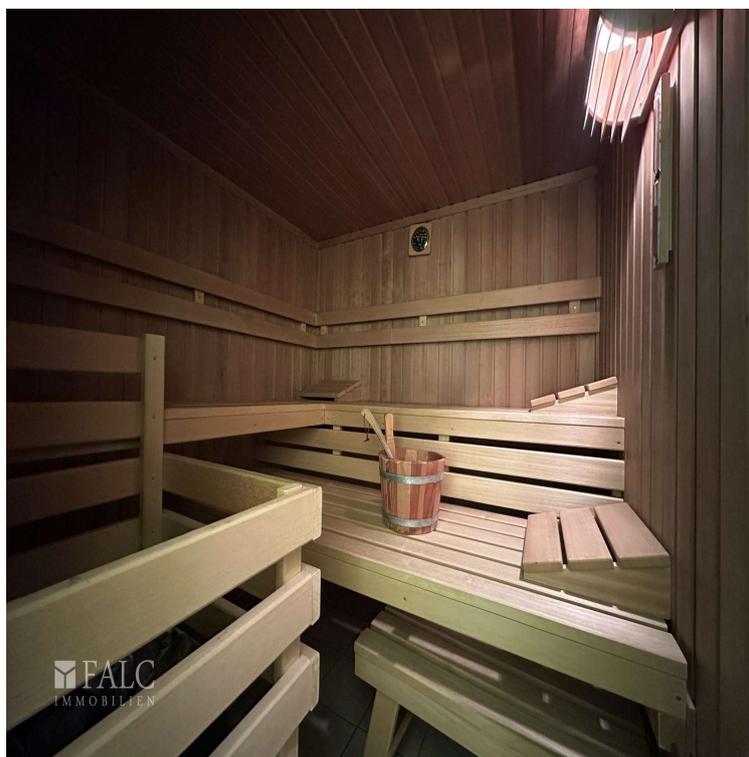
[Online ansehen](#)



WP Immo Manager

*Einfacher OpenImmo Import*

IMMOMANAGER



**Media-Store.net**

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

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

[Media-Store.net](http://Media-Store.net)

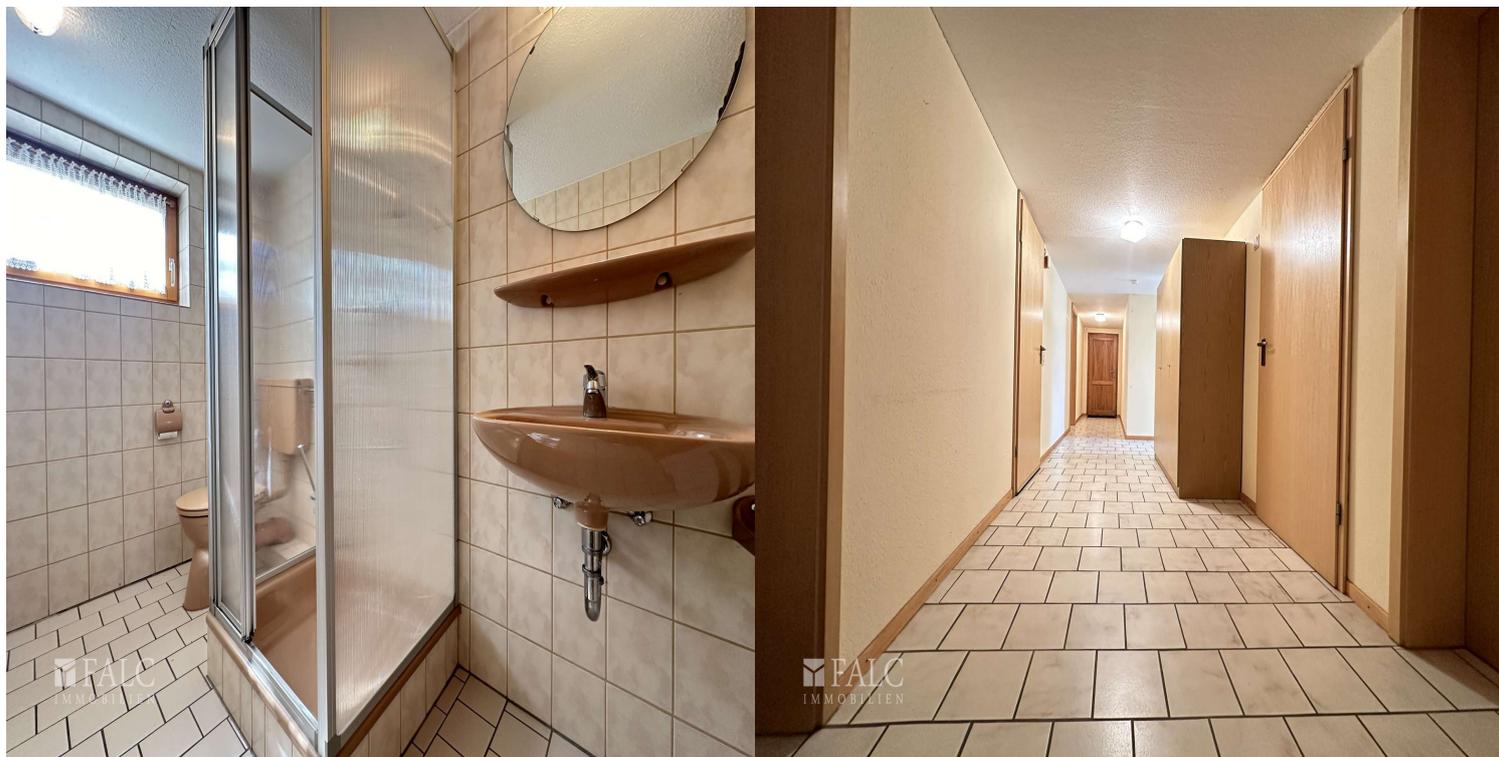
[Online ansehen](#)



WP Immo Manager

*Einfacher OpenImmo Import*

IMMOMANAGER



**Media-Store.net**

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

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

[Media-Store.net](http://Media-Store.net)

[Online ansehen](#)



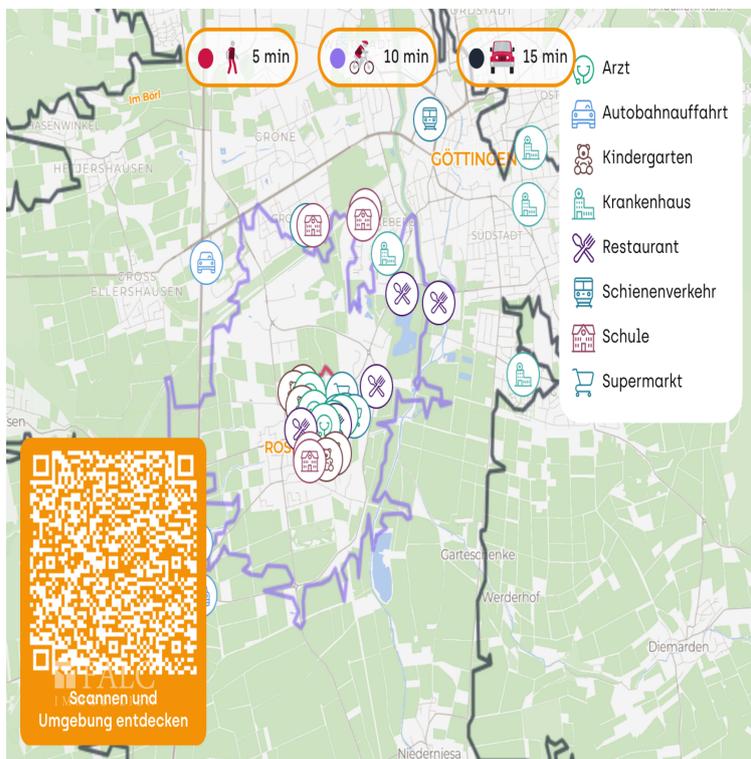
WP



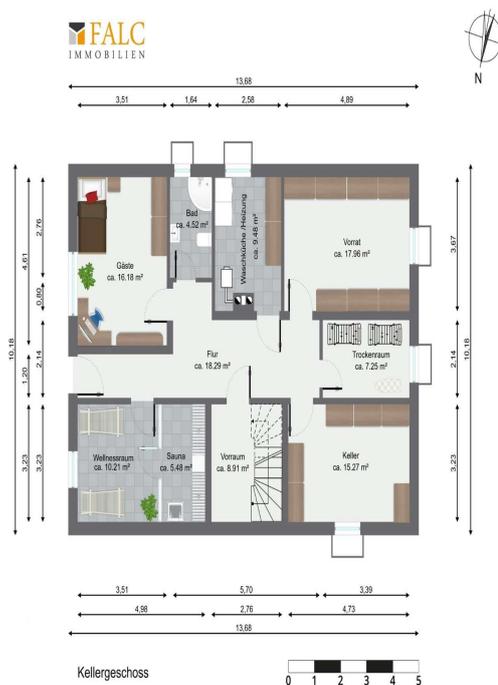
IMMOMANAGER

WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import



FALC  
IMMOBILIEN



Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

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

[Media-Store.net](http://Media-Store.net)

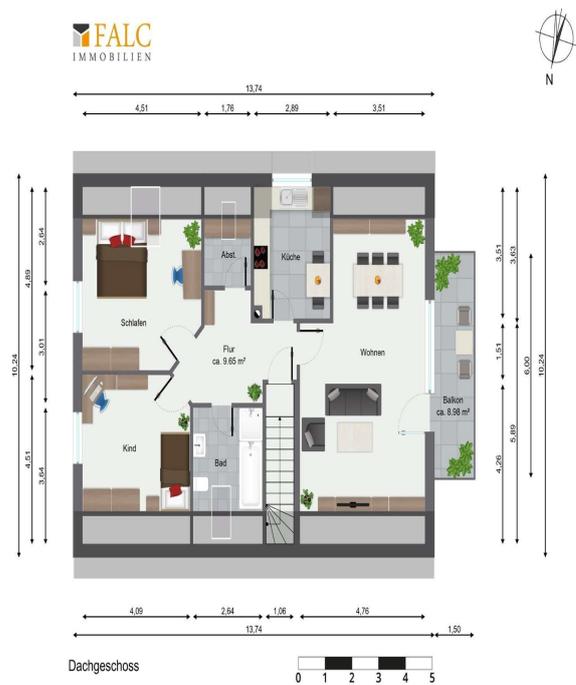
[Online ansehen](#)



WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

IMMOMANAGER



Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

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

[Media-Store.net](http://Media-Store.net)

[Online ansehen](#)