



IMMOMANAGER

WP Immo Manager

*Einfacher OpenImmo Import*



Objektnummer FALC-MuOz-77161

**\*\*\*PROVISIONSFREI - Vermietetes Mehrfamilienhaus in Rosdorf auf üppigem Grundstück\*\*\***

### **Eckdaten**

**Kaufpreis**

**599.000,00 €**

**Provision**

**Provisionsfrei 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>300,0 m<sup>2</sup></b>       |
| <b>Grundstücksfläche</b>     | <b>1.013,0 m<sup>2</sup></b>     |
| <b>Anzahl Zimmer</b>         | <b>11,0</b>                      |
| <b>Anzahl Badezimmer</b>     | <b>3,0</b>                       |
| <b>Anzahl Stellplätze</b>    | <b>5,0</b>                       |
| <b>Anzahl Balkone</b>        | <b>2,0</b>                       |
| <b>Anzahl Terrassen</b>      | <b>1,0</b>                       |
| <b>Baujahr</b>               | <b>1972</b>                      |
| <b>Zustand</b>               | <b>Gepflegt</b>                  |
| <b>Ausstattungskategorie</b> | <b>Standard</b>                  |
| <b>WG-Geeignet</b>           |                                  |
| <b>Bad</b>                   | <b>Dusche, Wanne, Fenster</b>    |
| <b>Bodenart</b>              | <b>Laminat, Fliesen, Teppich</b> |
| <b>Heizungsart</b>           | <b>Zentral</b>                   |
| <b>Befuerung</b>             | <b>Gas</b>                       |
| <b>Stellplatzart</b>         | <b>Außenstellplatz</b>           |
| <b>Gartennutzung</b>         |                                  |
| <b>Unterkellert</b>          | <b>Keller</b>                    |
| <b>Abstellraum</b>           |                                  |
| <b>Gäste-WC</b>              |                                  |

### Energieausweis

|                      |                                   |
|----------------------|-----------------------------------|
| <b>Energieträger</b> | <b>Gas</b>                        |
| <b>Geltende EnEV</b> | <b>Liegt bei Besichtigung vor</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**

***Das Objekt befindet sich in Rosdorf, einer gefragten und familienfreundlichen Gemeinde unmittelbar vor den Toren Göttingens. Rosdorf zeichnet sich durch eine hervorragende Infrastruktur, eine angenehme Wohnatmosphäre sowie eine ideale Anbindung an die Universitätsstadt aus. Das tägliche Leben gestaltet sich hier besonders komfortabel: Einkaufsmöglichkeiten, Cafés, Bäckereien, Apotheken und diverse Dienstleister befinden sich im Ortskern und sind bequem erreichbar.***

***Für Familien bietet Rosdorf ein attraktives Umfeld mit mehreren Kindertagesstätten, einer Grundschule sowie weiterführenden Schulangeboten in Göttingen. Verschiedene Sport- und Freizeitvereine, ein modernes Freibad sowie weitläufige Spazier- und Radwege in der umliegenden Natur sorgen für eine hohe Lebensqualität.***

***Die Verkehrsanbindung ist exzellent. Über die nahegelegene B3 sowie die Autobahnen A7 und A38 erreicht man sowohl Göttingen-Zentrum als auch die umliegenden Städte und Regionen in kurzer Zeit. Zudem besteht eine regelmäßige Busverbindung in die Göttinger Innenstadt, die den Standort auch für Pendler besonders attraktiv macht.***

***Rosdorf kombiniert damit die Ruhe einer wohnfreundlichen Gemeinde mit den Vorteilen einer direkten Stadtnähe. Die Lage bietet einen idealen Mix aus urbaner Erreichbarkeit und naturnahem Wohnen und zählt daher seit Jahren zu den beliebtesten Wohnadressen im Göttinger Umland.***

**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](https://www.media-store.net)

[Online ansehen](#)



IMMOMANAGER

WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

## Objektbeschreibung

*Auf einem großzügigen Grundstück von etwa 1.013 m<sup>2</sup> präsentiert sich dieses gepflegte Dreifamilienhaus, das im Jahr 1972 errichtet wurde. Die Immobilie überzeugt durch eine solide Bauweise, eine ansprechende Außenwirkung und ein vielseitiges Nutzungskonzept – sei es zur Kapitalanlage oder zur teilweisen Selbstnutzung.*

*Das Erdgeschoss umfasst eine Wohnfläche von rund 90 m<sup>2</sup>. Hier stehen vier gut geschnittene Zimmer zur Verfügung, die sich durch eine angenehme Lichtführung und eine funktionale Raumaufteilung auszeichnen. Vom Wohnbereich aus gelangt man direkt auf die Terrasse sowie in den angrenzenden Garten, welcher den Bewohnern zusätzlichen Freiraum im Grünen bietet.*

*Das Obergeschoss verfügt ebenfalls über eine Wohnfläche von ca. 90 m<sup>2</sup>, die sich auf drei Zimmer verteilt. Der zugehörige Balkon eröffnet einen schönen Blick ins Grüne und erweitert den Wohnkomfort um eine harmonische Außenfläche.*

*Das Dachgeschoss wurde im Jahr 1983 nachträglich aufgestockt und bietet mit rund 80 m<sup>2</sup> Wohnfläche drei weitere Räume sowie einen eigenen Balkon. Auch hier wurde auf eine gute Raumgestaltung und ein behagliches Wohnambiente geachtet.*

*Zusätzlich steht im Souterrain eine Einheit mit etwa 40 m<sup>2</sup> zur Verfügung, die als Wohn- oder Gewerberaum vermietet werden kann. Diese Einheit ist derzeit nicht vermietet und renovierungsbedürftig, bietet jedoch attraktives Potenzial – beispielsweise für eine zusätzliche Einnahmequelle, Mietwohnung für Pendler oder ein separates Büro bzw. Gästeapartment.*

*Die drei Hauptwohnungen sind langfristig vermietet und generieren aktuell eine monatliche Kaltmiete von insgesamt ca. 1.720 €, wobei die Miete noch angepasst werden kann. Mehrere Außenstellplätze stehen den Bewohnern ebenfalls zur Verfügung.*

*Beheizt wird das Gebäude über eine Gaszentralheizung aus dem Jahr 2017. Die Fassade ist gedämmt und trägt zu einem wirtschaftlichen Energieverbrauch bei. Der Energieausweis weist die Energieeffizienzklasse D aus, was die solide energetische Beschaffenheit des Hauses unterstreicht.*

*Insgesamt befindet sich die Immobilie in einem gepflegten Gesamtzustand und bietet durch ihre Struktur und Größe ein hohes Maß an Flexibilität – sei es als nachhaltige Kapitalanlage oder als Mehrgenerationenhaus. Die durchdachte Aufteilung sowie das weitläufige Grundstück machen dieses Objekt zu einer äußerst attraktiven Gelegenheit in einem beständigen Wohnumfeld.*

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](#)





IMMOMANAGER

WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

## Ausstattung

- Dreifamilienhaus mit zusätzlicher Einliegerwohnung im Keller
- Baujahr Haupthaus 1972 / Dachgeschoss-Aufstockung 1983
- Großzügiges Grundstück mit ca. 1.013 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche
- Ca. 90 m<sup>2</sup> Wohnfläche im Erdgeschoss mit Terrasse und Gartenzugang
- Ca. 90 m<sup>2</sup> Wohnfläche im Obergeschoss mit Balkon
- Ca. 80 m<sup>2</sup> Wohnfläche im Dachgeschoss mit Balkon
- Einliegerwohnung im Keller mit ca. 40 m<sup>2</sup> (renovierungsbedürftig)
- Insgesamt drei langjährig vermietete Wohneinheiten
- Aktuelle monatliche Kaltmiete ca. 1.720 €
- Mehrere Außenstellplätze vorhanden
- Beheizung über Gaszentralheizung (Baujahr 2017)
- Gedämmte Außenfassade
- Energieausweis mit Effizienzklasse D
- Gepflegter Allgemeinzustand

## Sonstiges

*Bitte beachten Sie, dass die Bilder mit künstlicher Intelligenz bearbeitet sind.*

*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 und wurde teilweise mit Unterstützung künstlicher Intelligenz erstellt. Für die Richtigkeit oder Vollständigkeit übernehmen wir keine Gewähr. Die Bilder sind teilweise mit künstlicher Intelligenz bearbeitet (leere Räume wurden virtuell möbliert).*

*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



**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 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](#)

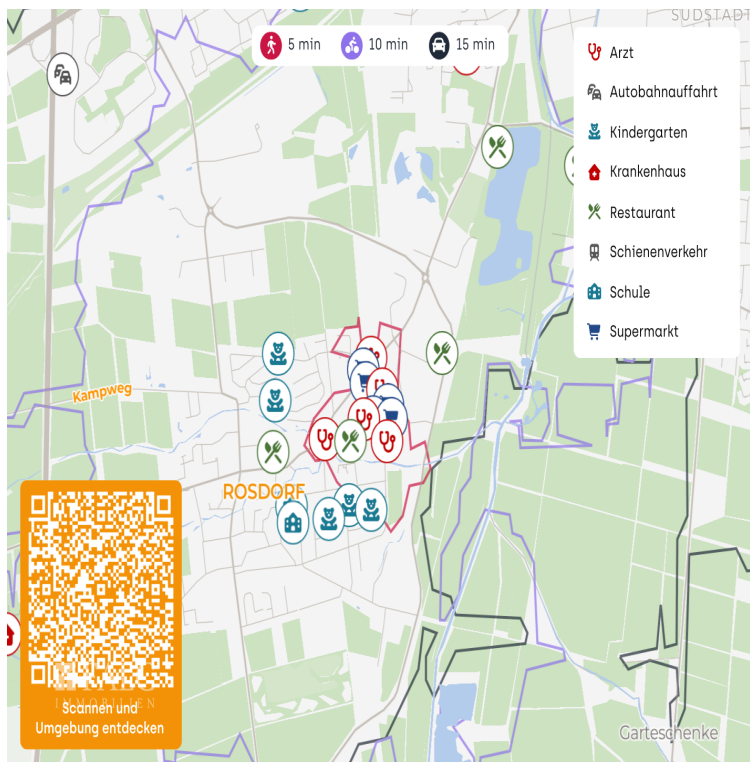




# WP Immo Manager

## Einfacher OpenImmo Import

### IMMOMANAGER



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

FALC  
IMMOBILIEN



1. Obergeschoss

FALC  
IMMOBILIEN



Dachgeschoss

**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](#)

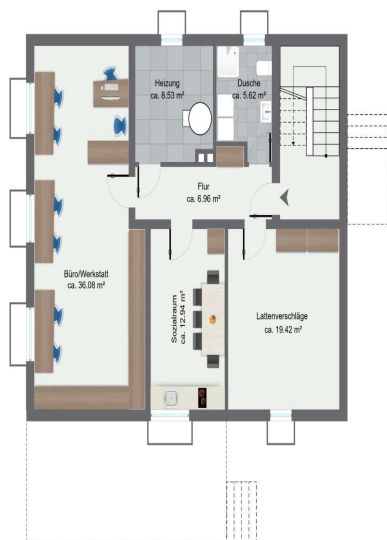


# WP Immo Manager

*Einfacher OpenImmo Import*

## IMMOMANAGER

**FALC**  
IMMOBILIEN



Kellergeschoss

**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*

**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](#)