



WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

IMMOMANAGER



Objektnummer FALC-MuOz-77392

**\*\*\*Bösinghausen - Projekt für Visionäre: Wohnhaus mit Nebengebäuden auf großem Grundstück\*\*\***

### Eckdaten

Kaufpreis  
Provision

199.000,00 €  
3,57 % 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>135,0 m<sup>2</sup></b>
<b>Grundstücksfläche</b>	<b>1.503,0 m<sup>2</sup></b>
<b>Anzahl Zimmer</b>	<b>7,0</b>
<b>Baujahr</b>	<b>1830</b>
<b>WG-Geeignet</b>	
<b>Bad</b>	<b>Dusche, Wanne, Fenster</b>
<b>Küche</b>	<b>Einbauküche</b>
<b>Bodenart</b>	<b>Fliesen, Laminat, Kunststoff, Teppich</b>
<b>Befeuerung</b>	<b>Öl</b>
<b>Stellplatzart</b>	<b>Garage, Carport, Außenstellplatz</b>
<b>Abstellraum</b>	
<b>Gäste-WC</b>	

### **Energieausweis**

<b>Energieausweistyp</b>	<b>Bedarfsausweis</b>
<b>Gültig bis</b>	<b>29.04.2035</b>
<b>Energiebedarf</b>	<b>295.56</b>
<b>Energieträger</b>	<b>Öl</b>
<b>Energieeffizienzklasse</b>	<b>H</b>
<b>Ausstelldatum</b>	<b>30.04.2025</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**

*Die Immobilie befindet sich in Bösinghausen, einem kleinen Ortsteil der Gemeinde Waake im Landkreis Göttingen. Der Ort liegt eingebettet in eine ländlich geprägte Umgebung und zeichnet sich durch eine ruhige, naturnahe Wohnlage aus. Bösinghausen bietet seinen Bewohnern eine angenehme Atmosphäre fernab des städtischen Trubels und ist besonders für Menschen geeignet, die Wert auf Erholung, Naturbezug und Privatsphäre legen.*

*Die umliegende Landschaft ist geprägt von Feldern, Wiesen und Waldgebieten und lädt zu Spaziergängen, Fahrradtouren und Aktivitäten im Freien ein. Trotz der idyllischen Lage ist die Anbindung an die umliegenden Ortschaften gut. Der Hauptort Waake ist in wenigen Minuten erreichbar und bietet wichtige Einrichtungen des täglichen Bedarfs wie einen Arzt, Einkaufsmöglichkeiten, Kindergarten und Grundschule.*

*Die Universitätsstadt Göttingen liegt nur etwa 10 bis 15 Fahrminuten entfernt und ermöglicht einen schnellen Zugang zu einem breiten Angebot an Einkaufsmöglichkeiten, ärztlicher Versorgung, Bildungseinrichtungen und kulturellen Angeboten. Durch die Nähe zur B27 und zur A38 bestehen zudem gute Verkehrsanbindungen in Richtung Göttingen, Northeim, Heiligenstadt und die gesamte Region Südniedersachsen.*

*Bösinghausen selbst ist ein kleiner, überschaubarer Wohnstandort, der vor allem durch seine Ruhe und die naturnahe Wohnqualität überzeugt. Für Familien, Naturfreunde oder Menschen, die dem hektischen Stadtleben entfliehen möchten, bietet dieser Standort einen angenehmen Rückzugsort mit ausreichender Nähe zu den wichtigsten Einrichtungen der Region.*

**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

*Das Einfamilienhaus steht auf einem 1.503 m<sup>2</sup> großem Grundstück in Bösinghausen (Waake) mit ca 135 m<sup>2</sup> Wohnfläche, die sich auf drei Etagen verteilt und bietet eine großzügige Raumaufteilung, befindet sich jedoch insgesamt in einem sanierungsbedürftigen Zustand. Das Gebäude wurde ursprünglich etwa im Jahr 1830 errichtet, 1960 teilweise saniert und besteht aus einer Kombination aus Fachwerk- und Massivbauweise. Aufgrund des Alters des Hauses sind verschiedene Gewerke deutlich überaltert, sodass umfassende Renovierungs- und Modernisierungsarbeiten erforderlich sind.*

*Im Erdgeschoss befinden sich ein Badezimmer, das zuletzt im Jahr 2018 erneuert wurde, ein Wohnzimmer mit vorhandenem Schornsteinanschluss sowie eine Küche mit angrenzendem Esszimmer. Eine Speisekammer sowie ein großer Hauswirtschaftsraum, in dem die Ölheizung untergebracht ist, ergänzen den Grundriss.*

*Das Obergeschoss bietet weitere Zimmer, darunter ein Schlafzimmer, ein Wohnraum mit zusätzlichem Schornsteinanschluss, ein Kinderzimmer, ein Badezimmer mit Dusche und Badewanne sowie ein Vorratsraum. Außerdem ist eine Einbauküche mit angrenzendem Essbereich vorhanden.*

*Im Dachgeschoss wurde ein Zimmer ausgebaut und beheizbar gemacht, das als Kinder- oder Spielzimmer genutzt werden kann. Ein weiteres Zimmer dient als Stauraum und bietet Zugang zum Dachboden.*

*Zum Haus gehören eine Garage, ein Carport und drei Stellplätze. Über den Hof erreicht man eine Werkstatt, in der das Öllager untergebracht ist, sowie mehrere Nebengebäude wie einen Unterstellschuppen, einen Holzschuppen, ein Gartengerätehaus und ein kleines Gartenhaus.*

*Der Garten ist eben und bietet viel Platz, befindet sich jedoch ebenso in einem Zustand, der pflegerische und gestalterische Maßnahmen erfordert. Die vorhandenen Obstbäume tragen regelmäßig Früchte. Hinter dem Grundstück grenzen Felder und Waldflächen an, sodass keine weiteren Häuser direkt anschließen.*

*Insgesamt handelt es sich um ein Haus mit viel Potenzial, das auf kreative Ideen wartet.*

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**

- **Großzügiges Grundstück mit 1.503 m**
- **Einfamilienhaus in Fachwerk- und Massivbauweise (BJ ca. 1830, Sanierung 1960)**
- **Ölheizung, untergebracht im Hauswirtschaftsraum (Öllager in separater Werkstatt)**
- **Bad im Erdgeschoss, saniert 2018**
- **Badezimmer im Obergeschoss mit Dusche und Badewanne**
- **Zwei vorhandene Schornsteinanschlüsse (Wohnzimmer EG und Wohnraum OG)**
- **Ausgebautes Zimmer im Dachgeschoss, beheizbar (nicht zeitgemäß)**
- **Weitere Abstellräume, Speisekammer und Vorratsräume**
- **Garage, Carport und drei Außenstellplätze**
- **Werkstattgebäude mit Öltanklager**
- **Mehrere Nebengebäude: Unterstellschuppen, Holzschuppen, Gartengerätehaus, kleines Gartenhaus**
- **Großer, ebener Garten mit älteren Obstbäumen (3 Apfelbäume, 1 Zwetschgenbaum)**
- **Zugang zum unausgebauten Dachboden**
- **Allgemein sanierungsbedürftiger Gesamtzustand**

## **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

WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

IMMOMANAGER

FALC  
IMMOBILIEN



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)

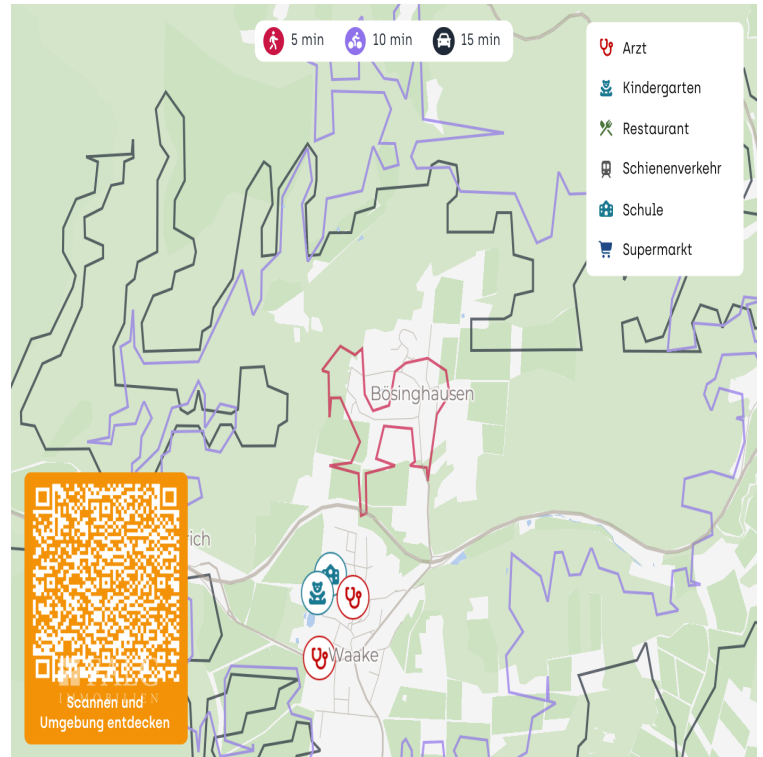
[Online ansehen](#)



# WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

IMMOMANAGER



**Media-Store.net**

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

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

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

[Online ansehen](#)