



WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

IMMOMANAGER



Objektnummer FALC-MuOz-82031

RESERVIERT*** *Wohnen im Grünen - Saniertes Einfamilienhaus mit üppigem Grundstück in Herberhausen****

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	150,0 m²
Grundstücksfläche	560,0 m²
Anzahl Zimmer	5,0
Anzahl Schlafzimmer	3,0
Anzahl Badezimmer	2,0
Anzahl Stellplätze	3,0
Baujahr	1968
Zustand	Vollsanziert
Ausstattungskategorie	Gehoben
WG-Geeignet	
Bad	Dusche, Wanne, Fenster, Pissoir
Küche	Einbauküche
Bodenart	Parkett, Fliesen
Heizungsart	Zentral
Befuerung	Gas
Stellplatzart	Außenstellplatz
Gartennutzung	
Unterkellert	Keller
Abstellraum	
Gäste-WC	

Energieausweis

Energieträger	Gas
Geltende EnEV	Liegt bei Besichtigung vor
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

Das Einfamilienhaus befindet sich im beliebten Göttinger Ortsteil Herberhausen, einer ruhigen und naturnahen Wohnlage am östlichen Stadtrand von Göttingen. Herberhausen zeichnet sich durch seinen dörflichen Charakter, eine angenehme Nachbarschaft sowie eine hohe Lebensqualität aus und ist insbesondere bei Familien und Ruhesuchenden sehr gefragt. Die Umgebung ist geprägt von gepflegten Einfamilienhäusern, viel Grün und einer entspannten Atmosphäre, die ein angenehmes und familienfreundliches Wohnumfeld schafft.

Trotz der ruhigen Lage ist die Göttinger Innenstadt in wenigen Minuten erreichbar. Die Universitätsstadt Göttingen bietet eine ausgezeichnete Infrastruktur mit vielfältigen Einkaufsmöglichkeiten, Restaurants, Cafés sowie einem breiten kulturellen und gastronomischen Angebot. Auch zahlreiche Schulen, Kindergärten, medizinische Einrichtungen sowie die renommierte Georg-August-Universität befinden sich in kurzer Entfernung und sind sowohl mit dem Auto als auch mit dem Fahrrad gut erreichbar.

Die Verkehrsanbindung ist ebenfalls sehr komfortabel. Über die nahegelegenen Hauptverkehrsstraßen gelangt man schnell in die Innenstadt sowie auf die Autobahn A7, die eine sehr gute Anbindung in Richtung Hannover, Kassel und darüber hinaus gewährleistet. Auch der öffentliche Nahverkehr verbindet Herberhausen regelmäßig mit der Göttinger Innenstadt und den umliegenden Stadtteilen.

Ein besonderer Vorteil der Lage ist die unmittelbare Nähe zur Natur. Die Umgebung rund um Herberhausen bietet zahlreiche Möglichkeiten für Spaziergänge, Joggingrunden oder Fahrradtouren und lädt zu vielfältigen Freizeitaktivitäten im Grünen ein. Gleichzeitig profitieren Bewohner von der Nähe zur Stadt und der damit verbundenen hervorragenden Infrastruktur.

Insgesamt verbindet diese Wohnlage ruhiges, naturnahes Wohnen mit der Nähe zu allen Vorzügen der Universitätsstadt Göttingen und bietet damit eine ideale Kombination aus Lebensqualität, Erholung und urbaner Anbindung.

Objektbeschreibung

Bei dem angebotenen Objekt handelt es sich um ein gepflegtes und umfassend modernisiertes Einfamilienhaus in attraktiver Lage von Göttingen-Herberhausen. Das ursprünglich im Jahr 1965 errichtete Wohnhaus wurde in den Jahren 2016 und 2017 einer umfangreichen und hochwertigen Sanierung unterzogen, sodass sich die Immobilie heute in einem zeitgemäßen und sehr ansprechenden Zustand präsentiert. Mit einer Wohnfläche von circa 150 m² bietet das Haus großzügige und flexibel nutzbare Wohnräume, die sich ideal für Familien oder für Käufer eignen, die Wohnen und Arbeiten unter einem Dach miteinander verbinden möchten.

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

Das Haus befindet sich auf einem etwa 560 m² großen Eigentumsgrundstück. Darüber hinaus besteht die Möglichkeit einen Pachtvertrag über eine angrenzende Grundstücksfläche von rund 3.000 m² abzuschließen. Dieses Grundstück eröffnet zusätzliche Nutzungsmöglichkeiten.

Die Raumaufteilung des Hauses ist funktional und zugleich sehr wohnlich gestaltet. Im Erdgeschoss empfängt ein großzügiger Wohn- und Essbereich mit offener Küche die Bewohner und Gäste und bildet das Herzstück des Hauses. Große Fensterflächen sorgen hier für ein angenehmes Raumgefühl und viel Tageslicht. Ergänzt wird das Erdgeschoss durch ein weiteres Zimmer, das sich ideal als Arbeitszimmer, Gästezimmer oder flexibel für andere Zwecke nutzen lässt. Ein modernes Tageslichtbad mit Dusche rundet diese Etage ab.

Im Obergeschoss stehen drei weitere Räume zur Verfügung, die sich hervorragend als Schlaf-, Kinder- oder Arbeitszimmer nutzen lassen. Zusätzlich befindet sich hier ein weiteres großzügiges Tageslichtbad, das sowohl mit einer Badewanne als auch mit einer Dusche ausgestattet ist und damit hohen Wohnkomfort bietet.

Im Zuge der umfassenden Sanierung wurden zahlreiche wesentliche Bauteile und technische Einrichtungen des Hauses erneuert. So wurde das Dach vollständig neu eingedeckt und zeitgemäß gedämmt. Auch die Außenfassade erhielt eine energetische Dämmung. Sämtliche Fenster wurden durch hochwertige dreifach verglaste Holzfenster ersetzt, wobei die Fenster auf der Südseite zusätzlich mit elektrischen Rollläden ausgestattet wurden. Die Bäder wurden vollständig modernisiert und der Innenausbau weitgehend erneuert. Darüber hinaus wurden die komplette Elektrik sowie sämtliche Rohrleitungssysteme im Haus neu installiert. Für die Beheizung sorgt eine moderne Gaszentralheizung.

Der ursprüngliche Parkettboden wurde im Rahmen der Modernisierung sorgfältig aufgearbeitet und verleiht den Wohnräumen bis heute eine warme und hochwertige Atmosphäre.

Das Haus ist zudem vollständig unterkellert und bietet dadurch zusätzlichen Stauraum sowie vielfältige Nutzungsmöglichkeiten. Auf dem Grundstück stehen darüber hinaus mehrere Außenstellplätze zur Verfügung, die komfortables Parken direkt am Haus ermöglichen.

Insgesamt handelt es sich um eine äußerst gepflegte Immobilie, die durch ihre umfangreiche Sanierung, die großzügige Wohnfläche sowie die außergewöhnliche Grundstückssituation mit zusätzlicher Pachtfläche überzeugt und vielfältige Nutzungsmöglichkeiten in ruhiger Lage von Göttingen-Herberhausen bietet.

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

Ausstattung

- **Umfassend saniertes Einfamilienhaus (Sanierung 2016–2017)**
- **Ca. 150 m² Wohnfläche**
- **Grundstücksgröße ca. 560 m² Eigentumsgrundstück**
- **Zusätzlich ca. 3.000 m² angrenzende Pachtfläche (Pachtzins ca. 50 € jährlich, Übernahme möglich)**
- **5 Zimmer mit flexiblen Nutzungsmöglichkeiten**
- **Großzügiger Wohn- und Essbereich mit offener Küche**
- **1 Zimmer im Erdgeschoss (ideal als Büro, Gästezimmer oder Schlafzimmer)**
- **3 weitere Zimmer im Obergeschoss (Schlaf-, Kinder- oder Arbeitszimmer)**
- **2 moderne Tageslichtbäder**
- **Badezimmer im Erdgeschoss mit Dusche**
- **Badezimmer im Obergeschoss mit Badewanne und Dusche**
- **Vollständig neu eingedecktes und gedämmtes Dach**
- **Gedämmte Außenfassade**
- **Dreifach verglaste Holzfenster**
- **Elektrische Rollläden an den Fenstern auf der Südseite**
- **Moderne Gaszentralheizung**
- **Komplette Erneuerung der Elektrik**
- **Sämtliche Wasser- und Rohrleitungssysteme erneuert**
- **Aufgearbeiteter Parkettboden aus dem ursprünglichen Baujahr**
- **Vollunterkellerung mit zusätzlichem Stauraum und Nutzungsmöglichkeiten**
- **Mehrere Außenstellplätze auf dem Grundstück**

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

Sonstiges

Bitte beachten Sie, dass die Bilder teilweise 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 Anrieb 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 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

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 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

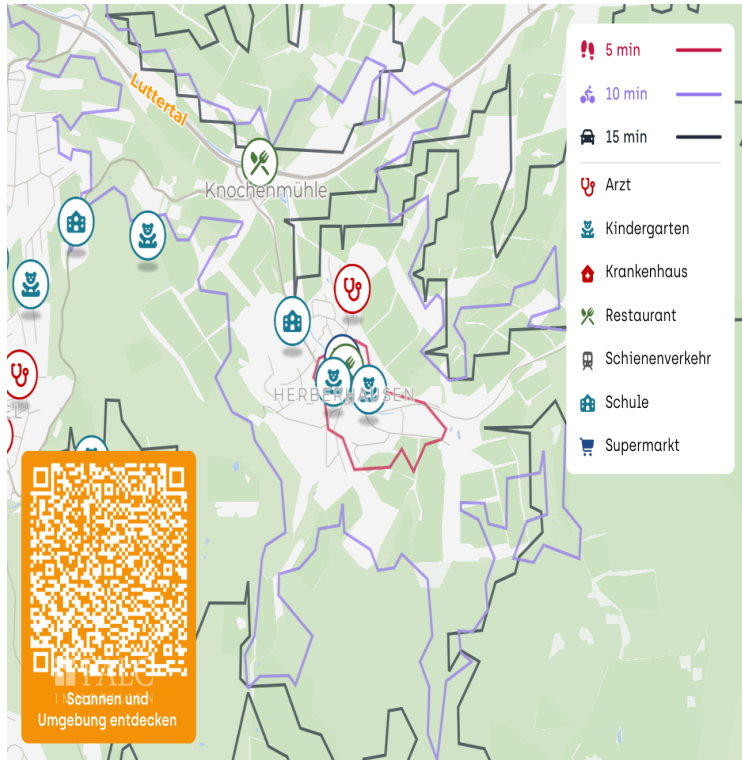
[Online ansehen](#)



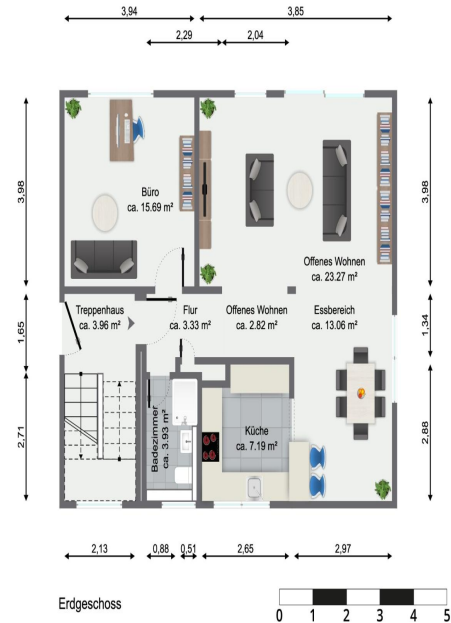
WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

IMMOMANAGER



FALC
IMMOBILIEN



Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

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

Media-Store.net

[Online ansehen](#)

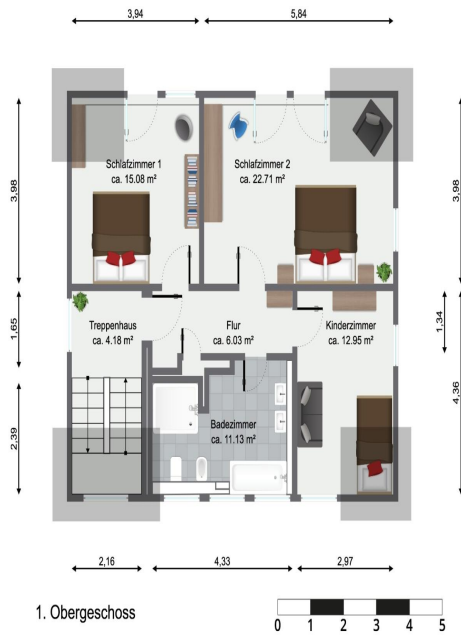


WP

WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

IMMOMANAGER



Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

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

Media-Store.net

[Online ansehen](#)