

Gieboldehausen

# Gemütliches Einfamilienhaus mit vielfältigen Gestaltungsmöglichkeiten

Objektnummer: 24255016

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



KAUFPREIS: 185.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 151 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 7 • GRUNDSTÜCK: 800 m<sup>2</sup>

Objektnummer: 24255016 - 37434 Gieboldehausen

- Auf einen Blick
- Die Immobilie
- Auf einen Blick: Energiedaten
- Grundrisse
- Ein erster Eindruck
- Alles zum Standort
- Weitere Informationen
- Ansprechpartner

Objektnummer: 24255016 - 37434 Gieboldehausen

## Auf einen Blick

Objektnummer	24255016
Wohnfläche	ca. 151 m <sup>2</sup>
Dachform	Satteldach
Bezugsfrei ab	nach Vereinbarung
Zimmer	7
Schlafzimmer	2
Badezimmer	2
Baujahr	1951
Stellplatz	1 x Freiplatz, 1 x Garage

Kaufpreis	185.000 EUR
Haus	
Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisierung / Sanierung	1996
Bauweise	Massiv
Nutzfläche	ca. 85 m <sup>2</sup>
Ausstattung	Terrasse, Garten/-mitbenutzung

Objektnummer: 24255016 - 37434 Gieboldehausen

## Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung	Energieausweis	BEDARF
Wesentlicher Energieträger	Öl	Endenergiebedarf	249.20 kWh/m <sup>2</sup> a
Energieausweis gültig bis	06.06.2034	Energie- Effizienzklasse	G
Befuerung	Öl		

Objektnummer: 24255016 - 37434 Gieboldehausen

## Die Immobilie





Objektnummer: 24255016 - 37434 Gieboldehausen

## Die Immobilie





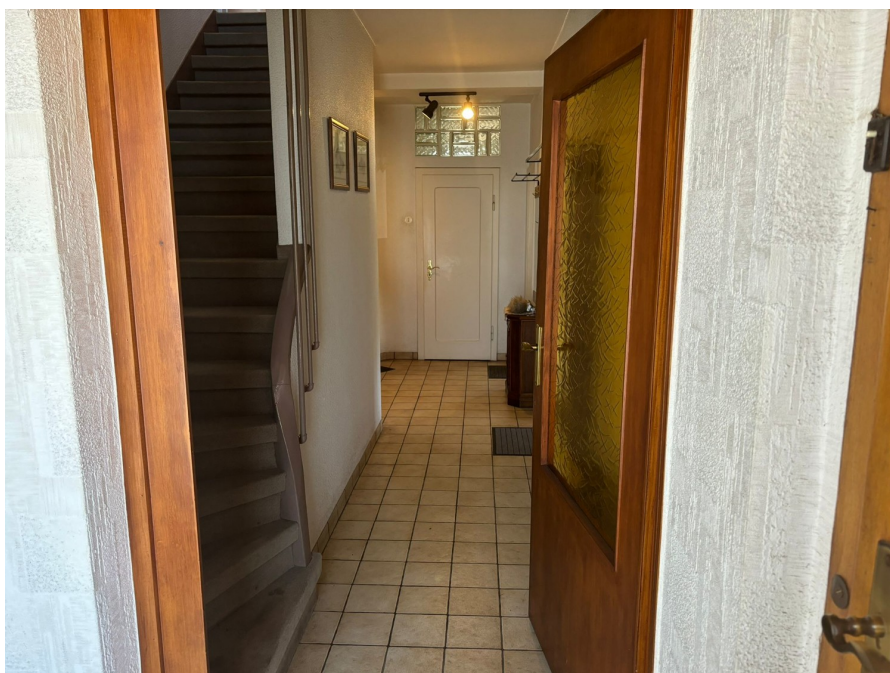
Objektnummer: 24255016 - 37434 Gieboldehausen

## Die Immobilie



Objektnummer: 24255016 - 37434 Gieboldehausen

## Die Immobilie





Objektnummer: 24255016 - 37434 Gieboldehausen

## Die Immobilie



Objektnummer: 24255016 - 37434 Gieboldehausen

## Die Immobilie





Objektnummer: 24255016 - 37434 Gieboldehausen

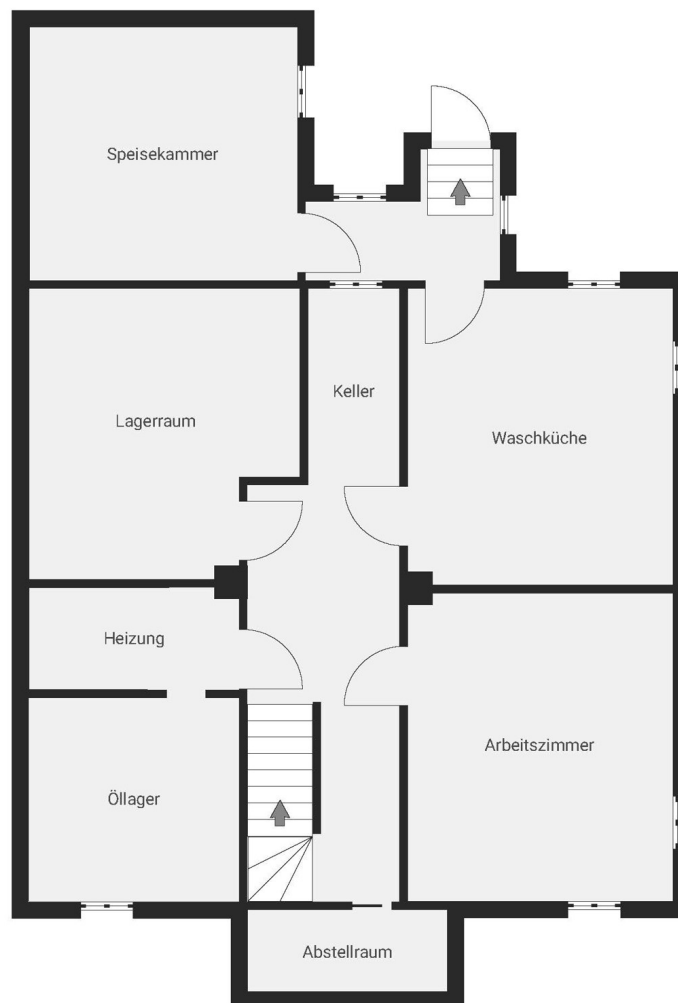
## Die Immobilie

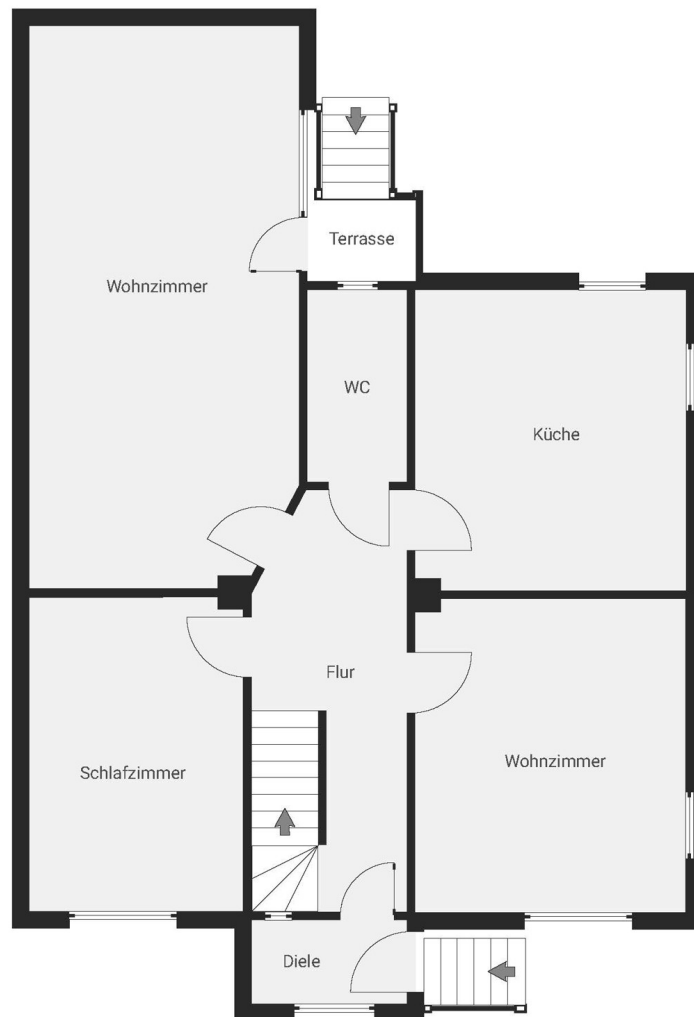


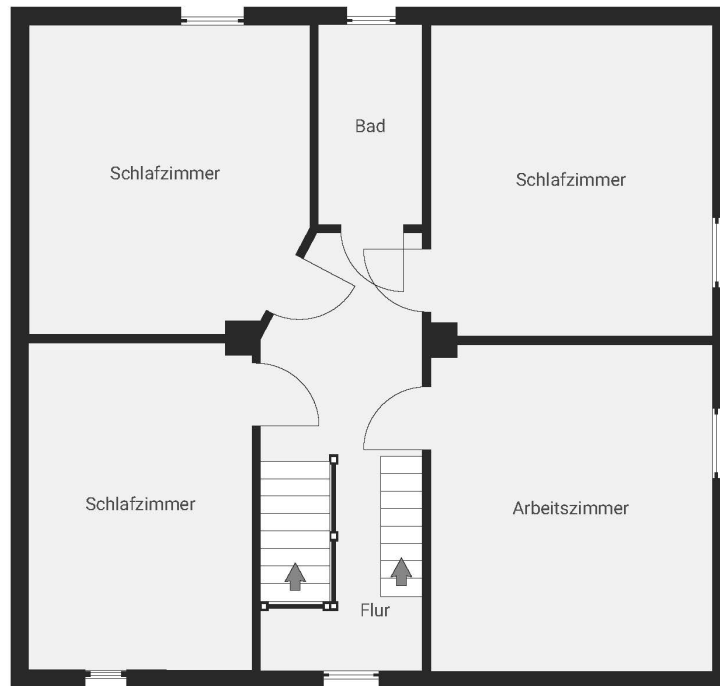


Objektnummer: 24255016 - 37434 Gieboldehausen

## Grundrisse







Dieser Grundriss ist nicht maßstabsgetreu. Die Unterlagen wurden uns vom Auftraggeber zur Verfügung gestellt. Aus diesem Grund können wir nicht für die Richtigkeit der Angaben garantieren.



**Objektnummer: 24255016 - 37434 Gieboldehausen**

## Ein erster Eindruck

Das charmante Haus aus dem Jahr 1951 bietet mit einer Wohnfläche von ca. 151 m<sup>2</sup> auf einem Grundstück von ca. 800 m<sup>2</sup> genügend Platz zum Leben und Entfalten. Mit insgesamt 7 Zimmern, darunter 2 Schlafzimmern und 2 Badezimmern, bietet das Objekt ausreichend Raum für eine Familie oder als Rückzugsort für Paare. Eine große Scheune zur Umgestaltung sowie ein weitläufiger Garten zur individuellen Gestaltung bieten zahlreiche Möglichkeiten für kreative Projekte und Hobbygärtner. Das Haus selbst ist individuell gestaltbar und kann nach Ihren Wünschen und Vorstellungen renoviert werden. Es verfügt über einen geräumigen Keller und einen ausbaufähigen Dachboden, die viel Potenzial für individuelle Anpassungen und Modernisierungen bieten. Die Zentralheizung sorgt für wohlige Wärme in den kalten Monate. Die Umgebung des Hauses lädt zu ruhigen Momenten und Auszeiten im Grünen ein. Die ländliche Lage bietet die Möglichkeit, dem hektischen Alltag zu entfliehen und die Natur zu genießen. Ideal für Naturliebhaber und Ruhesuchende, die Wert auf eine entspannte und idyllische Umgebung legen. Insgesamt präsentiert sich die Immobilie als solides und großzügiges Haus mit viel Potenzial für individuelle Gestaltungsmöglichkeiten. Durch die ruhige Lage und den großzügigen Garten bietet das Haus die Möglichkeit, ein gemütliches Zuhause inmitten der Natur zu schaffen. Eine Besichtigung lohnt sich, um das volle Potenzial dieser Immobilie zu erkunden und sich von ihren Vorzügen zu überzeugen.

Objektnummer: 24255016 - 37434 Gieboldehausen

## Alles zum Standort

Gieboldehausen ist landschaftlich sehr reizvoll und bietet vielfältige Möglichkeiten zur Erholung und Freizeitgestaltung. Die weitläufigen Felder, Wälder und Wiesen laden zu ausgedehnten Spaziergängen, Wanderungen und Radtouren ein. Zudem gibt es in der Region zahlreiche historische Sehenswürdigkeiten und kulturelle Veranstaltungen, die das Leben in Gieboldehausen bereichern. Gieboldehausen selbst bietet eine gute Grundversorgung mit wichtigen Einrichtungen des täglichen Bedarfs. Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, Kindergärten und Ärzte sind gut erreichbar, was die Lebensqualität im Ort erhöht. Gieboldehausen verfügt über eine hervorragende Anbindung an die umliegenden Städte sowie an die Autobahnen A7 und A38.. Northeim und Duderstadt sind in nur 25 Autominuten erreichbar, während die Universitätsstadt Göttingen in 35 Minuten zu erreichen ist. Beide Städte bieten eine umfassende Grundversorgung und erstklassige medizinische Betreuung durch die Göttinger Uni-Klinik.

Objektnummer: 24255016 - 37434 Gieboldehausen

## Weitere Informationen

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 6.6.2034. Endenergiebedarf beträgt 249.20 kWh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1951. Die Energieeffizienzklasse ist G.

**GELDWÄSCHE:** Als Immobilienmaklerunternehmen ist die von Poll Immobilien GmbH nach § 2 Abs. 1 Nr. 14 und § 11 Abs. 1, 2 Geldwäschegesetz (GwG) dazu verpflichtet, bei der Begründung einer Geschäftsbeziehung die Identität des Vertragspartners festzustellen und zu überprüfen, bzw. sobald ein ernsthaftes Interesse an der Durchführung des Immobilienkaufvertrages besteht. Hierzu ist es erforderlich, dass wir nach § 11 Abs. 4 GwG die relevanten Daten Ihres Personalausweises festhalten (wenn Sie als natürliche Person handeln) – beispielsweise mittels einer Kopie. Bei einer juristischen Person benötigen wir eine Kopie des Handelsregisterauszugs, aus welchem der wirtschaftlich Berechtigte hervorgeht. Das Geldwäschegesetz sieht vor, dass der Makler die Kopien bzw. Unterlagen fünf Jahre aufbewahren muss. Als unser Vertragspartner haben Sie auch eine Mitwirkungspflicht nach § 11 Abs. 6 GwG.

**HAFTUNG:** Wir weisen darauf hin, dass die von uns weitergegebenen Objektinformationen, Unterlagen, Pläne etc. vom Verkäufer bzw. Vermieter stammen. Eine Haftung für die Richtigkeit oder Vollständigkeit der Angaben übernehmen wir daher nicht. Es obliegt daher unseren Kunden, die darin enthaltenen Objektinformationen und Angaben auf ihre Richtigkeit hin zu überprüfen. Alle Immobilienangebote sind freibleibend und vorbehaltlich Irrtümer, Zwischenverkauf- und Vermietung oder sonstiger Zwischenverwertung. **UNSER SERVICE FÜR SIE ALS EIGENTÜMER:** Planen Sie den Verkauf oder die Vermietung Ihrer Immobilie, so ist es für Sie wichtig, deren Marktwert zu kennen. Lassen Sie kostenfrei und unverbindlich den aktuellen Wert Ihrer Immobilie professionell durch einen unserer Immobilienspezialisten einschätzen. Unser bundesweites und internationales Netzwerk ermöglicht es uns, Verkäufer bzw. Vermieter und Interessenten bestmöglich zusammenzuführen.



Objektnummer: 24255016 - 37434 Gieboldehausen

## Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Christian Merz

---

Theaterstraße 22 Göttingen  
E-Mail: [goettingen@von-poll.com](mailto:goettingen@von-poll.com)

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)