

Duderstadt/Rollshausen

# Einfamilienhaus mit Ausbaupotenzial und großem Garten in ruhiger Lage

Property ID: 24255025

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



**PURCHASE PRICE: 220.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 114,6 m<sup>2</sup> • ROOMS: 6 • LAND AREA: 1.005 m<sup>2</sup>**

Property ID: 24255025 - 37434 Duderstadt/Rollshausen

- At a glance
- The property
- Energy Data
- Floor plans
- A first impression
- All about the location
- Other information
- Contact partner

Property ID: 24255025 - 37434 Duderstadt/Rollshausen

## At a glance

Property ID	24255025	Purchase Price	220.000 EUR
Living Space	ca. 114,6 m <sup>2</sup>	Commission	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Roof Type	Half-hipped roof	Construction method	Solid
Rooms	6	Equipment	Terrace
Year of construction	1969		

Property ID: 24255025 - 37434 Duderstadt/Rollshausen

## Energy Data

Type of heating	Central heating	Energy Certificate	Energy demand certificate
Energy Source	Gas	Final Energy Demand	249.00 kWh/m <sup>2</sup> a
Energy certificate valid until	21.07.2034	Energy efficiency class	H
Power Source	Gas	Year of construction according to energy certificate	1969

Property ID: 24255025 - 37434 Duderstadt/Rollshausen

## The property



Property ID: 24255025 - 37434 Duderstadt/Rollshausen

## The property



Property ID: 24255025 - 37434 Duderstadt/Rollshausen

## The property



Property ID: 24255025 - 37434 Duderstadt/Rollshausen

## The property





Property ID: 24255025 - 37434 Duderstadt/Rollshausen

## The property



Property ID: 24255025 - 37434 Duderstadt/Rollshausen

## The property



Property ID: 24255025 - 37434 Duderstadt/Rollshausen

## The property



Property ID: 24255025 - 37434 Duderstadt/Rollshausen

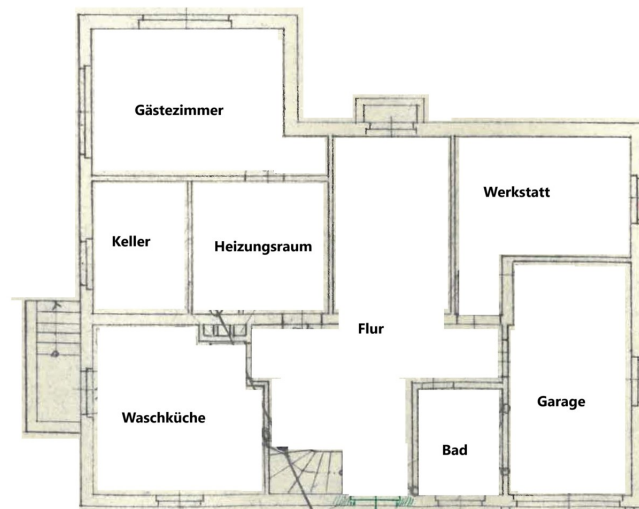
## The property



Property ID: 24255025 - 37434 Duderstadt/Rollshausen

## Floor plans





This floor plan is not to scale. The documents were given to us by the client. For this reason, we cannot guarantee the accuracy of the information.

Property ID: 24255025 - 37434 Duderstadt/Rollshausen

## A first impression

Zum Verkauf steht ein wunderschöner und gepflegter Bungalow in einer ruhigen, familienfreundlichen Wohngegend. Das großzügige Gartengrundstück mit einem liebevoll angelegten Teich bietet viel Platz und eine entspannte Atmosphäre – perfekt für Familien, Paare oder alle, die sich ein ruhiges Zuhause mit Potenzial wünschen. Das Haus ist in einem guten Zustand und überzeugt durch eine durchdachte Raumaufteilung. Im Erdgeschoss gibt es ein behindertengerechtes Badezimmer und die Möglichkeit, den Wohnraum bei Bedarf durch den Ausbau des Obergeschosses zu erweitern. Diese Ausbaureserve eröffnet den neuen Eigentümern viele Möglichkeiten, um zusätzlichen Wohnraum zu schaffen und das Haus individuell an die eigenen Bedürfnisse anzupassen. Der Bungalow ist voll unterkellert und verfügt über einen separaten Eingang, was den Keller vielseitig nutzbar macht. Ein besonderes Highlight: Von der Doppelgarage gibt es einen direkten Zugang in den Keller – praktisch, um Einkäufe oder andere Dinge bequem und wettergeschützt ins Haus zu bringen. Die sonnige Terrasse auf der Gartenseite lädt dazu ein, schöne Stunden im Freien zu verbringen und den Blick ins Grüne zu genießen. Im Jahr 2020 wurde zudem eine neue, moderne Erdgasheizung eingebaut, die für eine zuverlässige und energieeffiziente Wärmeversorgung sorgt. Die Lage des Hauses könnte nicht besser sein: ruhig, grün und gleichzeitig nah an allem, was man im Alltag braucht. Einkaufsmöglichkeiten, Schulen und öffentliche Verkehrsmittel sind schnell erreichbar. Wenn Sie sich selbst von diesem charmanten Haus überzeugen möchten, vereinbaren Sie gerne einen Besichtigungstermin. Entdecken Sie die vielen Möglichkeiten und machen Sie diesen Bungalow zu Ihrem neuen Zuhause!

Property ID: 24255025 - 37434 Duderstadt/Rollshausen

## All about the location

Rollshausen ist ein gemütlicher Ort im niedersächsischen Landkreis Göttingen und liegt mitten in der schönen Landschaft des Untereichsfelds. Umgeben von sanften Hügeln wie dem Hellberg und dem Warteberg fließt die Hahle idyllisch durch die Gemeinde. Hier verbindet sich das Leben in der Natur mit dem Charme eines kleinen Dorfes. Mit rund 920 Einwohnern und einer Fläche von etwa 11,7 km<sup>2</sup> ist Rollshausen ein Ort, in dem man sich schnell zu Hause fühlt. Die Gemeinschaft ist herzlich, und das Leben hier ist ruhig und entspannt. Ein besonderes Highlight im Ortskern ist die katholische Kirche St. Margareta, eine beeindruckende Basilika aus der Zeit um 1903. Mit ihrer Backsteinfassade ist sie nicht nur ein Blickfang, sondern auch ein wichtiger Teil der Dorfgeschichte. Die Verkehrsanbindung ist ein großer Pluspunkt. Die Bundesstraße 247 ist gleich um die Ecke und bringt einen schnell in die nächstgelegenen Städte wie Northeim oder Duderstadt. Auch die Verbindung zur B27, die Göttingen mit Herzberg am Harz verbindet, ist praktisch. So bleibt man gut angebunden, ohne den ländlichen Charme zu verlieren. Rollshausen gehört zur Samtgemeinde Gieboldehausen, die mit einer guten Infrastruktur punktet. Einkaufsmöglichkeiten, Schulen und andere wichtige Einrichtungen sind schnell erreichbar. Insgesamt ist Rollshausen ein Ort, der Ruhe, Natur und eine tolle Gemeinschaft bietet. Perfekt für alle, die das Dorfleben lieben, ohne auf eine gute Anbindung verzichten zu müssen.



Property ID: 24255025 - 37434 Duderstadt/Rollshausen

## Other information

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 21.7.2034. Endenergiebedarf beträgt 249.00 kWh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1969. Die Energieeffizienzklasse ist H.

Property ID: 24255025 - 37434 Duderstadt/Rollshausen

## Contact partner

For further information, please contact your contact person:

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)