

Duderstadt/Rollshausen

# Einfamilienhaus mit Ausbaupotenzial und großem Garten in ruhiger Lage

????????? ??????????: 24255025

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



???? ??????: 220.000 EUR • ??????????: ca. 114,6 m<sup>2</sup> • ?????????: 6 • ??????? ???? : 1.005 m<sup>2</sup>

???????? ??????????: 24255025 - 37434 Duderstadt/Rollshausen

- ?? ??? ??????
- ?? ??????????
- ?????????????? ????????????
- ??????? ????????????
- ??? ??????? ????????????
- ??? ??? ??? ????????????????
- ?????? ??????????????????
- ??????????????? ????????????????????

???????? ??????????: 24255025 - 37434 Duderstadt/Rollshausen

?? ??? ???????

???????? ??????????	24255025	????? ???????	220.000 EUR
????????????	ca. 114,6 m <sup>2</sup>	????????????	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
?????? ???????	???????????????? ??????		
????????	6		
????? ?????????????	1969	????????? ??????????????	????????
		????????	????????

???????? ??????????: 24255025 - 37434 Duderstadt/Rollshausen

?????????????? ????????????

???????????	?????????? ???????????	???????????????????	BEDARF
?????????????		???????????????	
????? ????????????	???????	????????? ????????	249.00 kWh/m <sup>2</sup> a
???????????????	21.07.2034	???????????????	
???????????????????		???????????????	H
????????? ???		???????????????????	
????? ????????????	???????	????? ????????????????	1969
		?????????? ?? ??	
		???????????????	
		?????????????????????	

???????? ??????????: 24255025 - 37434 Duderstadt/Rollshausen

?? ?????????



???????? ??????????: 24255025 - 37434 Duderstadt/Rollshausen

?? ?????????



??????? ????????: 24255025 - 37434 Duderstadt/Rollshausen

?? ????????



???????? ??????????: 24255025 - 37434 Duderstadt/Rollshausen

?? ?????????



???????? ??????????: 24255025 - 37434 Duderstadt/Rollshausen

?? ?????????



???????? ??????????: 24255025 - 37434 Duderstadt/Rollshausen

?? ?????????



???????? ??????????: 24255025 - 37434 Duderstadt/Rollshausen

?? ?????????



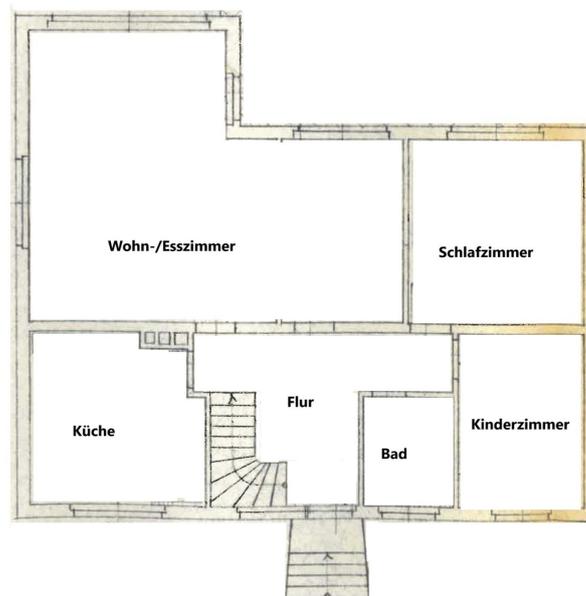
???????? ??????????: 24255025 - 37434 Duderstadt/Rollshausen

?? ?????????



??????? ???????: 24255025 - 37434 Duderstadt/Rollshausen

??????





???? ? ?????? ??? ?????? ?? ????????. ?? ??????? ???? ??????? ???? ???? ??????. ??? ??  
???? ?????, ??? ?????????? ?? ????????????? ???? ?????????? ??? ??????????????

??????? ???????: 24255025 - 37434 Duderstadt/Rollshausen

??? ?????? ???????????

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!

??????? ???????: 24255025 - 37434 Duderstadt/Rollshausen

??? ??? ??? ???????????

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.

???????? ??????????: 24255025 - 37434 Duderstadt/Rollshausen

?????? ?????????????????

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.

???????? ??????????: 24255025 - 37434 Duderstadt/Rollshausen

?????????????? ???????????????????

??? ????????????????? ??????????????, ????????????????? ?? ??? ?????????? ????????????????? ???:

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)