

IHR ANSPRECHPARTNER

Mathias Welsch
Lange-Geismar-Straße 68
37073 Göttingen
welsch@immo-ohne-grenzen.de
+49 561 97907395
+49 173 8189378

Willkommen im Grünen – Ihr Familienparadies mit großem Garten in Adelebsen-Lödingsen

OBJEKTART	Haus	OBJEKT-NR.	1445
KAUFPREIS	379.000,00 €	ZIMMER	6
WOHNFLÄCHE	ca. 180,00 m ²		



37139 Adelebsen

STAMMDATEN

Objektart	Haus
Kategorie	Einfamilienhaus
Baujahr	1966
Wohnfläche (ca.)	180,00 m ²
Zimmer	6
Anzahl Schlafzimmer	5
Anzahl Badezimmer	3
Anzahl Loggia	1
Objektzustand	Gepflegt
Anzahl Etagen	3
Stellplatzanzahl	4
Garage	2
Freiplatz	2
Provision	Die Käufer-Maklerprovision beträgt 3,57 % inkl. MwSt. vom notariellen Kaufpreis.

ENERGIEAUSWEIS

Energieausweisart	Verbrauchsausweis
Objekttyp	Wohngebäude
Endenergieverbrauch	67,1 kWh/(m²*a)
Energieeffizienzklasse	Klasse B
Baujahr lt. Energieausweis	1966
Primärenergieträger	Öl
Energieausweis	Ausgestellt ab 01.05.14
Energieeinsparverordnung	Energieeinsparverordnung 2014
Ausstelldatum	26.09.2025
Energieausweis gültig bis	25.09.2025
Heizungsart	Zentralheizung
Energieträger	Öl

AUSSTATTUNGSMERKMALE

- Abstellraum, Gartennutzung, Hobbyraum, Sat TV, Wasch-/Trockenraum
- Einbauküche
- Bad mit Fenster, Bad mit Wanne
- Fliesen, Laminat, Marmor
- Balkon, Terrasse, Wintergarten
- Keller, Unterkellert (Voll)
- DSL
- Frei werdend
- Massiv
- Kunststofffenster
- Satteldach

OBJEKTBESCHREIBUNG

Dieses in 1966 massiv erbaute Einfamilienhaus bietet eine Wohnfläche von ca. 158 m² und eine Gartenfläche von ca. 1.543 m². Das Grundstück ist rundherum eingezäunt. Ein überdachter Terrassenbereich im Garten bietet geschützte Fläche gegen Sonne und Regen.

Über die Jahre wurden von den ersten Eigentümern immer wieder Um- bzw. Anbauten vorgenommen.

Durch einen Wintergarten, der im Jahr 1993 angebaut wurde, erhöhte sich die Wohnfläche um ca. 18 m². Eine später gebaute Doppelgarage und ein Carport sowie 2 weitere gepflasterte Stellplätze bieten einer Familie genug Abstellmöglichkeiten für Fahrzeuge aller Art. Das Bad im Erdgeschoss wurde im Jahr 2010 modernisiert. Das Bad im Obergeschoss in 2003.

Über den Vorplatz hinter der Doppelgarage gelangen Sie über wenige Treppen zum Eingangsbereich des Wohnhauses.

Die genaue Raumaufteilung entnehmen Sie bitte den beigefügten Grundrissen.

Das Wohnhaus ist voll unterkellert. Hier findet sich ein Hobbyraum, eine Waschküche sowie ein Heizungsraum und weitere Lagerräume und als Highlight eine Sauna.

Zugang zum Keller haben Sie zum einen durch die Treppe vom Erdgeschoss aus und es gibt einen weiteren ebenerdigen Ausgang zum Garten hin.

Das Haus wird mittels einer Ölheizung aus dem Jahr 2001 beheizt, das Öl wird in einem Erdtank gelagert außerhalb des Hauses, dieser fasst xxxx Liter. Zudem gibt es im Wohnbereich einen Kachelofen und einen Kamin, die für gemütliche Wärme in der kalten Jahreszeit sorgen. Der Energieausweis wurde uns von den Eigentümern übergeben und ist dem Exposé beigefügt.

LAGEBESCHREIBUNG

In Adelebsen-Lödingsen liegt dieses charmante Zuhause – eingebettet in eine ruhige, gewachsene Wohngegend, in der Nachbarn sich noch kennen und Kinder unbeschwert spielen können.

Umgeben von alten Linden, gepflegten Gärten und der sanften Landschaft des Leinetals spürt man hier sofort das Gefühl von Ankommen und Zuhause sein.

Lödingsen verbindet das Beste aus zwei Welten: die Ruhe und Geborgenheit des Landlebens mit der Nähe zur Universitätsstadt Göttingen, die nur etwa 15 Autominuten entfernt liegt.

Wer morgens mit Vogelgezwitscher aufwachen und abends den Sonnenuntergang über den Feldern genießen möchte, findet hier seinen Lieblingsplatz.

Die Regenbogenkindertagesstätte befindet sich direkt in Lödingsen, Schulen, Einkaufsmöglichkeiten, Ärzte und Apotheken finden Sie in Adelebsen zentral nur wenige Minuten mit dem Auto erreichbar. Die Buslinie 210, deren Bushaltestelle sich in ca. 2 Gehminuten vom Haus entfernt befindet, bringt Sie ebenfalls nach Adelebsen in nur ca. 5 Minuten Fahrzeit.

Somit ist Lödingsen ideal für Familien, Paare oder alle, die das Leben im Grünen schätzen, ohne auf Komfort und gute Erreichbarkeit zu verzichten.

SONSTIGES

Weitere Informationen zum Angebot erhalten Sie bei Welsch & Partner Immobilien durch Herrn Welsch unter 0551 - 50 53 34 00 oder mobil 0173 - 81 89 378.

Laut der EU-Verbraucherrechte-Richtlinie (Fernabsatzrecht) sind wir verpflichtet, von allen Interessenten bei einer Anfrage - also z.B. per Internet, E-Mail, Telefon oder Brief - die Identität zu prüfen (§ 2 Abs. 10 GwG). Wir benötigen, falls noch nicht geschehen, den vollständigen Namen mit Adresse und Telefonnummer. Ohne diese Angaben können wir keine Adressen zu Objekten bekannt geben. Dazu sind alle Immobilienmakler verpflichtet.

Info zum Schutz Ihrer personenbezogenen Daten bei einer Anfrage an uns:

Der Schutz Ihrer personenbezogenen Daten bei der Erhebung, Verarbeitung und Nutzung ist uns ein wichtiges Anliegen. Ihre Daten werden im Rahmen der gesetzlichen Vorschriften geschützt. Gerne können wir darüber bei der Besichtigung oder im Telefonat sprechen.

Der Gesetzgeber räumt außerdem bei allen Dienstleistungen, deren Verträge per Telefon, per Internet oder über andere Fernkommunikationsmittel abgeschlossen werden, ein Widerrufsrecht ein. Eine Widerrufsbelehrung wird Ihnen bei einer Anfrage durch uns zugeschickt. Erst wenn Sie diese bestätigt haben, können wir detaillierte Informationen zum Objekt versenden.

Wichtiger Hinweis: Die vorstehenden Angaben sind sorgfältig recherchiert und werden stetig aktualisiert. Da sie jedoch ausschließlich auf Auskünften von Dritten basieren, übernehmen wir keine Gewähr, Haftung oder Garantien.



Dipl.-Kfm.
Mathias Welsch

zertifizierter Immobilienmakler (IHK)
zertifizierte Immobilienwertermittlung (IHK)

✉ welsch@immo-ohne-grenzen.de

☎ 0173 - 81 89 37 8

☎ 0551 - 50 53 34 00

📍 Lange-Geismar-Straße 68
37073 Göttingen

🌐 www.immo-ohne-grenzen.de

📷 welschundpartner

Ihr Ansprechpartner Mathias Welsch



Hausansicht Straßenseite



Hausansicht Gartenseite



Wintergarten EG



Wohnzimmer mit Kachelofen EG



Essbereich EG



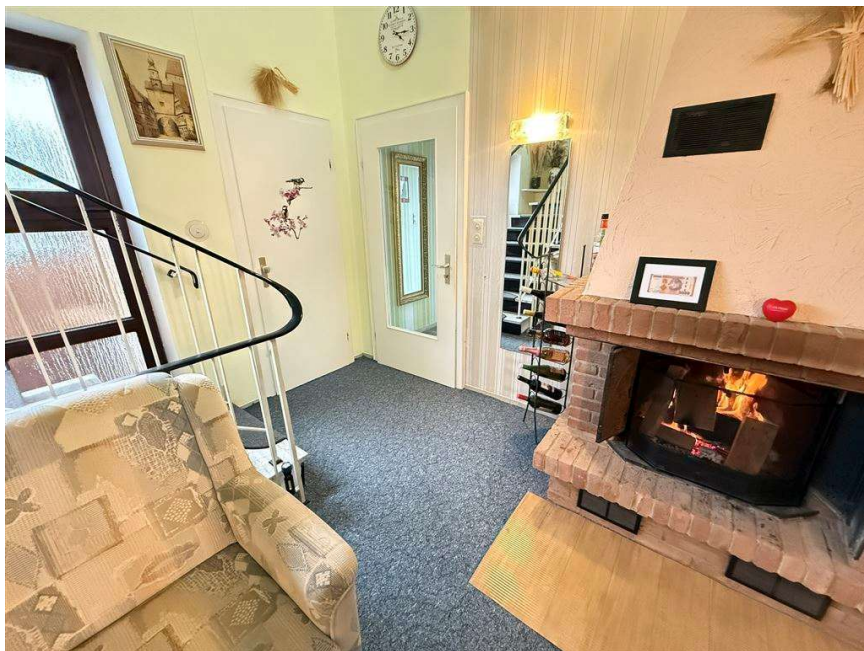
Schlafzimmer EG



Küche EG



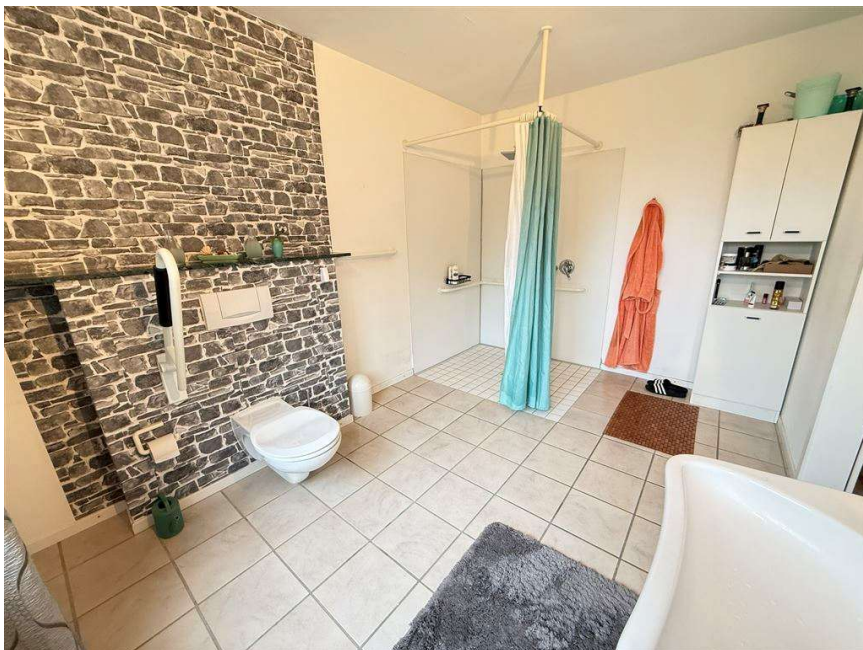
Kamin EG



Diele EG



Badezimmer EG



Badezimmer EG



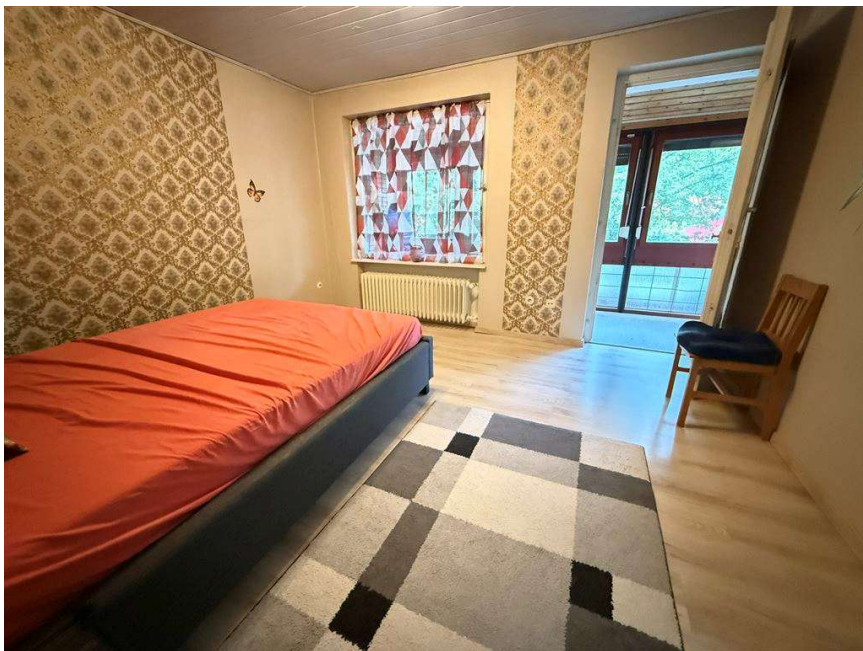
Windfang EG



Treppenaufgang zum OG



Schlafzimmer OG



Schlafzimmer OG



Balkon OG



Badezimmer OG



Badezimmer OG



Blick vom OG zur Wohndiele



Lagererraum KG



Partyraum KG



Sauna KG



Werkstatt



Garten



Überdachter Sitzplatz im Garten



Doppelgarage



Weiterer Werkstattbereich



Sprechen Sie uns an !



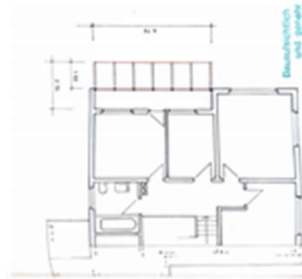
Grundriss EG



Grundriss EG mit Wintergarten



Grundriss OG



Grundriss OG mit Wintergarten