



Wohnfläche

**162 m<sup>2</sup>**



Zimmer

**10**



Grundstücksfläche

**689 m<sup>2</sup>**



Kaufpreis

**289.000 €**

## Objektdetails

### Preise

Kaufpreis 289.000 €

Käuferprovision 3,57 % (inkl. MwSt.)

### Ausstattung

Heizung Öl

Stellplatzart Garage, Freiplatz

Gartennutzung Ja

Internetanschluss 100 Mbit/s

Bauweise Massiv

Dachform Satteldach

### Flächen

Wohnfläche 162 m<sup>2</sup>

Nutzfläche	95 m <sup>2</sup>
Grundstücksfläche	689 m <sup>2</sup>
Anzahl Zimmer	9.5
Anzahl Stellplätze	4
Anzahl Badezimmer	3

### Zustand

Baujahr	1964
Zustand	Modernisiert

### Sonstiges

Objektnummer	026463NI
Objekt-ID	FIO-10516903600
Anbieter-ID	630700

## Objektbeschreibung

Dieses Zweifamilienhaus steht an einer ruhigen Seitenstraße in Werxhausen. Das Gebäude wurde im Jahr 1960 errichtet und wurde 2021 umfassend saniert. Es befindet sich in einem guten Zustand. Die ca. 162 m<sup>2</sup> des Objekts erstrecken sich über 2 Wohneinheiten auf 2 Etagen. Hinzu kommt noch eine wohnlich ausgebaute Nutzfläche im Dachgeschoss.

Die Wohnung im EG ist aktuell innerhalb der Familie vermietet und kann nach Absprache zur Selbstnutzung bezogen werden.

Die 2 Wohnungen erwirtschaften eine Jahresnettokaltmiete von ca. 15.500,- Euro.  
Hier ist noch Potential nach oben vorhanden.

## Beschreibung Ausstattung

Beide Wohnungen im Erd- und Obergeschoss sind nahezu identisch mit 3,5 Zimmern, Küche inkl. EBK, modernen Duschbädern sowie Balkon ausgestattet. (Küche im EG auf Verhandlungsbasis)

Das Haus ist vollständig unterkellert. Der Garten vor und hinter dem Haus gibt die Möglichkeit zum Entspannen.

## sonstige Angaben

Hat Sie dieses Zweifamilienhaus in ruhiger Lage von Werxhausen überzeugt? Dann zögern Sie nicht und fordern noch heute ihr aussagekräftiges Exposé an! Gern vereinbaren wir mit Ihnen nach Durchsicht des Exposés und einer kurzen Bonitätsprüfung einen individuellen Besichtigungstermin vor Ort.

Wir bitten freundlich um Ihr Verständnis, dass wir Ihre Anfrage nur beantworten können, wenn Sie uns Ihre vollständigen Kontaktdaten mit Namen, Adresse, E-Mail und einer Telefonnummer mitteilen. Ihre Kontaktdaten werden selbstverständlich vertraulich behandelt und nicht weitergegeben.

Sie haben ebenfalls ein Haus oder Wohnung in guter Lage zu verkaufen? Dann sprechen Sie mich unverbindlich an! Sie erreichen mich unter 0551-5479112 oder nicolas.knapp@lbs-nord.de.

Ich freue mich auf Sie!

### VERBRAUCHERINFO

1. Maklerleistung ist der Nachweis der Gelegenheit zum Abschluss eines Vertrages bzw. Vermittlung eines Vertrages über eine Immobilie gegen die Courtagezahlungspflicht des Kunden



2. Unternehmer, Anschrift, Beschwerdeadressat LBSi NordWest, Himmelreichallee 40, 48149 Münster, Tel:0251/4124774, Fax:0251/4124799, E-Mail: info@lbsi-nordwest.de GF:Roland Hustert, Helmut Steinkamp

3. Es besteht ein Widerrufsrecht

4. Weitere Infos: verbraucherinfo.lbsi-nordwest.de VERBRAUCHERINFO 1. Maklerleistung ist der Nachweis der Gelegenheit zum Abschluss eines Vertrages bzw. Vermittlung eines Vertrages über eine Immobilie gegen die Courtagezahlungspflicht des Kunden 2. Unternehmer,Anschrift,Beschwerdeadressat LBSi NordWest, Himmelreichallee 40, 48149 Münster, Tel:0251/973233-997, eMail:info@lbsi-nordwest.de GF:Roland Hustert, Helmut Steinkamp 3. Es besteht ein Widerrufsrecht 4. Weitere Infos: verbraucherinfo.lbsi-nordwest.de

## Objektbilder



Hausansicht



Gartenansicht



Gartenansicht



Badezimmer im EG



Schlafzimmer im EG



Wohnzimmer im EG



Wohnzimmer im EG



Essbereich - Küche im EG



Bad im OG



Wohnen im OG





Offene Küche im OG



Offene Küche im OG



Wohn- und Essbereich im OG

## Energiepass

Gültig bis	07.08.2032
Primär Energieträger	Öl
Wertklasse	H
Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Baujahr lt. Energieausweis	1960
Ausstellungsdatum	08.08.2020
Gebäudeart	Wohngebäude

## Beschreibung Lage



Werxhausen ist ein ca. 5 km westlich vom Zentrum gelegener Ortsteil von Duderstadt im Landkreis Göttingen.

Die landschaftliche Lage südlich des Harzes hat einen hohen Freizeitwert (Seeburger See, Natur-Erlebniszentrum, Golfclub), die Stadt selbst (ca. 20.000 Einwohner) bietet eine umfangreiche Infrastruktur mit Kitas, Schulen und Geschäften. Die Entfernung zur Universitätsstadt Göttingen beträgt 22 Kilometer, es besteht eine Busverbindung.

Ihr Ansprechpartner

**Nicolas Knapp**

Telefon: 0551 5479112

E-Mail: nicolas.knapp@beratung.lbs-nw.de

