

# Exposé

## Reihenhaus in Bovenden

**Von privat: Reihenmittelhaus mit 5 Zimmern, Garten, Keller und Garage in Bovenden**



Objekt-Nr. OM-421447

### Reihenhaus

Verkauf: **339.000 €**

Ansprechpartner:  
Anna Wittig

Tilsiter Straße 24  
37120 Bovenden  
Niedersachsen  
Deutschland

Baujahr	1966	Übernahme	Nach Vereinbarung
Grundstücksfläche	268,00 m <sup>2</sup>	Zustand	renovierungsbedürftig
Etagen	2	Schlafzimmer	3
Zimmer	5,00	Badezimmer	2
Wohnfläche	122,00 m <sup>2</sup>	Garagen	1
Nutzfläche	60,00 m <sup>2</sup>	Heizung	Zentralheizung
Energieträger	Öl		

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Verkauf von privat!

In ruhiger Lage am oberen Ende der Tilsiter Straße (Sackgasse) in Bovenden gelegen, bietet dieses Haus aus dem Baujahr 1966 eine perfekte Basis für Familien, die sich ihr Zuhause nach eigenen Vorstellungen gestalten möchten.

Typische 60er-Jahre-Architektur mit klaren Linien, großen Fensterflächen und lichtdurchfluteten Räumen verleiht dem Haus einen zeitlosen Charakter.

- 121,84 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- 5 Zimmer
- Küche
- Bad
- Gäste-WC
- Voll unterkellert
- Separate Garage

Helle Architektur der 1960er-Jahre:

Klare Linien, funktionale Grundrisse und große Fensterflächen prägen dieses Haus und sorgen für eine lichtdurchflutete Wohnatmosphäre. Bodentiefe Fenster im Erdgeschoss und ein breites Fensterband im Obergeschoss verbinden Innen- und Außenbereich harmonisch. Die Kombination aus rotem Klinker und flacher Dachform verleiht dem Gebäude einen zeitlosen Charakter – ideal für individuelle Modernisierungsideen.

Das Haus ist voll unterkellert und bietet ca. 60 m<sup>2</sup> Nutzfläche inkl. Heizungsraum, und ist perfekt für Hobby, Vorräte oder Werkstatt geeignet. Das 268 m<sup>2</sup> große Grundstück umfasst einen Vorgarten sowie einen geschützten Garten hinter dem Haus – ideal für Familien mit Kindern. Der Vorgarten wird bei Nachbarn zum Beispiel für schöne Fahrradhäuser genutzt.

Das Flachdach wurde 2017 durch den Aufbau eines Giebeldaches mit leichter Neigung erneuert, der Rest des Hauses bietet Potenzial für eigene Renovierungs- und Gestaltungsideen und befindet sich in einem altersangemessenen, renovierungsbedürftigen Zustand.

Der Eingangsbereich des Hauses ist überdacht und bietet so optimale Möglichkeiten für das trockenen Abstellen von Fahrrad oder Kinderwagen.

Wohnflächen nach Räumen:

Erdgeschoss:

Wohnzimmer EG: 22,91 m<sup>2</sup>

Arbeitszimmer EG: 15,02 m<sup>2</sup>

Küche EG: 12,19 m<sup>2</sup>

Eingang/Diele EG: 10,47 m<sup>2</sup>

WC EG: 1,70 m<sup>2</sup>

Obergeschoss:

1. Schlafzimmer OG: 14,48 m<sup>2</sup>

2. Schlafzimmer OG: 21,94 m<sup>2</sup>

3. Schlafzimmer OG: 15,01 m<sup>2</sup>

Bad OG: 7,83 m<sup>2</sup>

Flur OG: 4,06 m<sup>2</sup>

## Ausstattung

Dieses Kettenhaus bietet sehr viele Möglichkeiten, es ist renovierungsbedürftig!

### Fußboden:

Parkett, Laminat, Teppichboden, Fliesen

### Weitere Ausstattung:

Terrasse, Garten, Keller, Vollbad, Einbauküche, Gäste-WC

## Lage

Bovenden ist eine Gemeinde im Landkreis Göttingen, die eine sehr gute Infrastruktur bietet. Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf (Rewe, Aldi, Edeka, Rossmann, Apotheken...) sowie Ärzte, Kindergärten und Schulen sind gut erreichbar.

Die Anbindung an das öffentliche Verkehrsnetz ist super, die nächste Bushaltestelle ist 280 Meter entfernt, und die Nähe zur Stadt Göttingen ermöglicht eine gute Erreichbarkeit von weiterführenden Dienstleistungen und Freizeitmöglichkeiten.

Über den Fahrradweg oberhalb von Bovenden ist die Anbindung per Fahrrad oder e-Bike an z.B. das Krankenhaus der Universitätsmedizin Göttingen gerade einmal 4,8 km sowie das Zentrum von Göttingen nur 6,7 km entfernt. Auch mit dem Auto ist Göttingen über die B3 in wenigen Minuten erreichbar.

Die nahe Lage zu den Wanderwegen oberhalb von Bovenden ist ein weiterer zentraler Pluspunkt des Hauses.

Direkt am Ende der Sackgasse Tilsiter Straße ist ein Spielplatz für kleine und große Kinder. Entfernung zur Grundschule: 700m / IGS: 550m / Sportpark: 500m / Kindergarten: 3 im Ort

### Infrastruktur:

Apotheke, Lebensmittel-Discount, Allgemeinmediziner, Kindergarten, Grundschule, Gesamtschule, Öffentliche Verkehrsmittel

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	194,30 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Energieeffizienzklasse	F

## Exposé - Galerie



Hausfront

# Exposé - Galerie



Vordergarten



Fassade vom Garten aus

# Exposé - Galerie



Garten



Garten

# Exposé - Galerie



Blick aus Garten auf Haus



Terasse

# Exposé - Galerie



Blick vom Eingang



Gäste WC Eingang EG

# Exposé - Galerie



Küche



Küche mit Essecke

# Exposé - Galerie



Wohnzimmer



Blick aus Wohnzimmer

# Exposé - Galerie



Blick in den Garten



Blick Wohnzimmer zu Eingang

# Exposé - Galerie



Blick ins Wohnzimmer



Wohnzimmer Wand zur Küche

# Exposé - Galerie



Blick vom Eingang ins Haus



Esszimmer

# Exposé - Galerie



Flur OG



Holztreppe

# Exposé - Galerie



Blick durch Treppe auf Eingang



Treppe

# Exposé - Galerie



Bad OH



Fenster Badezimmer OG

# Exposé - Galerie



Bad OG



Bad OG



1. Schlafzimmer OG: 14,48 m<sup>2</sup>

# Exposé - Galerie



1. Schlafzimmer OG



Blick aus 1. Schlafzimmer OG

# Exposé - Galerie



2. Schlafzimmer OG



2. Schlafzimmer OG: 21,94 m<sup>2</sup>



Blick aus OG

# Exposé - Galerie



Blick in den Garten aus OG



2. Schlafzimmer OG

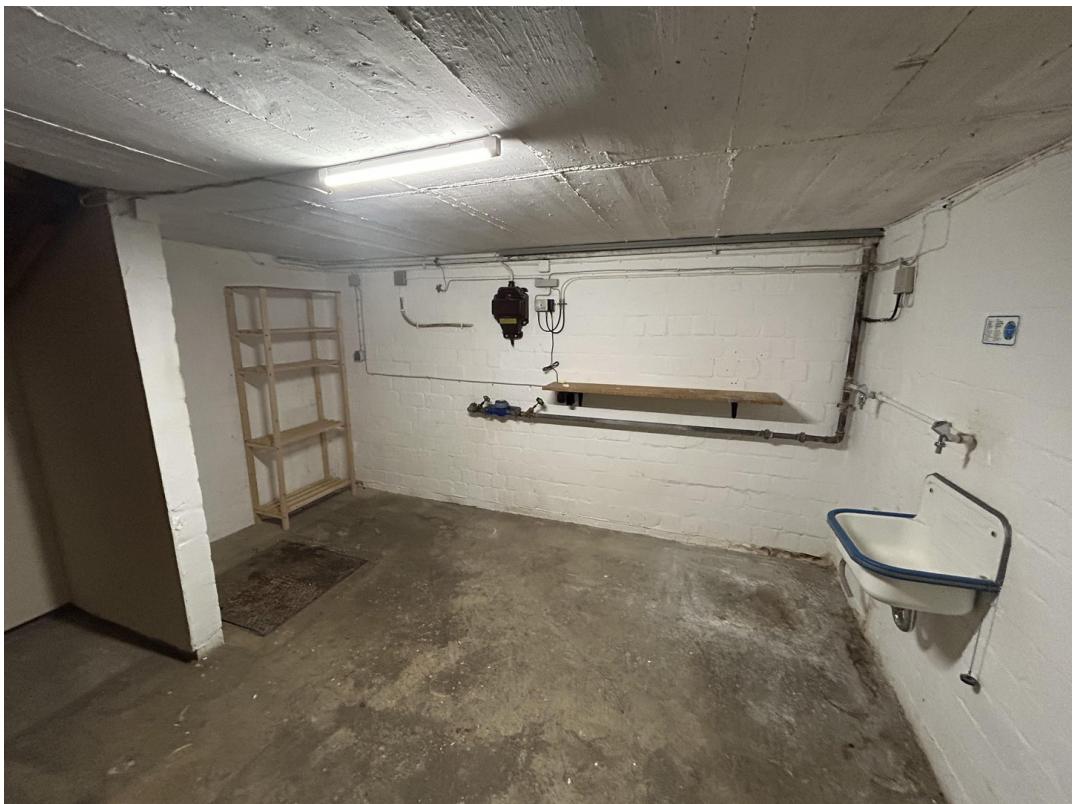
# Exposé - Galerie



3. Schlafzimmer OG: 15,01 m<sup>2</sup>



Keller



Keller Anschluss WaMa

# Exposé - Galerie



Keller



Keller

# Exposé - Galerie



HeizungskellerB



Heizungskeller

# Exposé - Galerie



Wanderweg oberhalb des Hauses



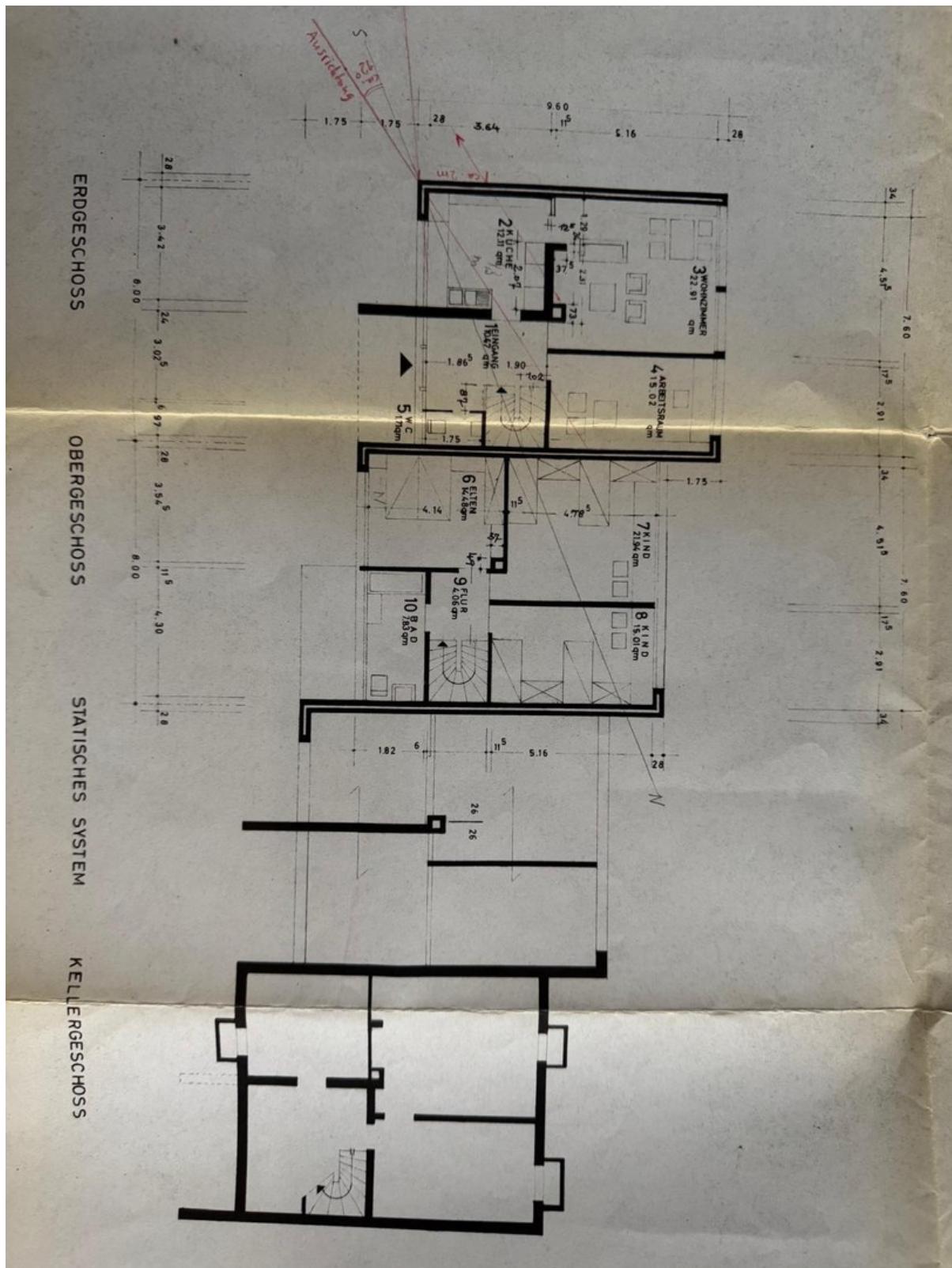
Spielplatz 50m entfernt

# Exposé - Galerie



Spielplatz Blick Tilsiter Str.

# Exposé - Grundrisse



# Exposé - Anhänge

1.



# *von privat* KETTENHAUS IN RUHIGER LAGE MIT VIEL POTENZIAL

In ruhiger Lage am oberen Ende der Tilsiterstraße in Bovenden gelegen, bietet dieses Haus aus dem Baujahr 1966 eine perfekte Basis für Familien, die sich ihr Zuhause nach eigenen Vorstellungen gestalten möchten.



Typische 60er-Jahre-Architektur mit klaren Linien, großen Fensterflächen und lichtdurchfluteten Räumen verleiht dem Haus einen zeitlosen Charakter.

- 121,84 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- 5 Zimmer
- Küche
- Bad
- Gäste-WC
- Voll unterkellert
- Separate Garage



339.000€ | VB

KONTAKT: ANNA WITTIG

✉️ [Tilsiterstr@gmx.de](mailto:Tilsiterstr@gmx.de)



## **Reihenhaus in guter Lage – viel Potenzial für Familien | Privatverkauf | VB 339.000 €**

Adresse: Tilsiter Str. 24, 37120 Bovenden

### **Helle Architektur der 1960er-Jahre**

Klare Linien, funktionale Grundrisse und große Fensterflächen prägen dieses Haus und sorgen für eine lichtdurchflutete Wohnatmosphäre. Bodentiefe Fenster im Erdgeschoss und ein breites Fensterband im Obergeschoss verbinden Innen- und Außenbereich harmonisch. Die Kombination aus rotem Klinker und flacher Dachform verleiht dem Gebäude einen zeitlosen Charakter – ideal für individuelle Modernisierungsideen.

Das Haus ist voll unterkellert und bietet ca. 60 m<sup>2</sup> Nutzfläche, perfekt für Hobby, Vorräte oder Werkstatt. Das 268 m<sup>2</sup> große Grundstück umfasst einen Vorgarten sowie einen geschützten Garten hinter dem Haus – ideal für Familien mit Kindern.

Das Flachdach wurde 2017 durch den Aufbau eines Giebeldaches mit leichter Neigung erneuert, der Rest des Hauses bietet Potenzial für eigene Renovierungs- und Gestaltungsideen und befindet sich in einem altersangemessenen, renovierungsbedürftigen Zustand.

### **Verkauf von privat – provisionsfrei.**

#### **Wohnflächen nach Räumen**

- Wohnzimmer EG: 22,91 m<sup>2</sup>
- Arbeitszimmer EG: 15,02 m<sup>2</sup>
- 1. Schlafzimmer OG: 14,48 m<sup>2</sup>
- 2. Schlafzimmer OG: 21,94 m<sup>2</sup>
- 3. Schlafzimmer OG: 15,01 m<sup>2</sup>
- Küche EG: 12,19 m<sup>2</sup>
- Eingang/Diele EG: 10,47 m<sup>2</sup>
- WC EG: 1,70 m<sup>2</sup>
- Bad OG: 7,83 m<sup>2</sup>
- Flur OG: 4,06 m<sup>2</sup>

#### **Besichtigungen**

Gern können wir bei Interesse einen Termin zur individuellen Besichtigung vereinbaren. Senden Sie uns dazu einfach eine E-Mail mit dem Betreff "Besichtigstermin", Ihren Wunschterminen und Ihren Kontaktdaten an:

**Tilsiterstr@gmx.de**