

# Exposé

## Villa in Bilshausen

**Exklusives Architektenhaus mit unverbaubarem  
Waldblick nahe Göttingen - Provisionsfrei**



Objekt-Nr. OM-426793

**Villa**

Verkauf: **719.000 €**

Telefon: 0421 16760476

37434 Bilshausen  
Niedersachsen  
Deutschland

Baujahr	2017	Übernahme	sofort
Grundstücksfläche	952,00 m <sup>2</sup>	Zustand	Neuwertig
Etagen	2	Schlafzimmer	4
Zimmer	7,00	Badezimmer	3
Wohnfläche	231,00 m <sup>2</sup>	Garagen	1
Nutzfläche	271,20 m <sup>2</sup>	Stellplätze	2
Energieträger	Luft- /Wasserwärme	Heizung	Fußbodenheizung

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Exklusives Architektenhaus (Bj. 2017) in ruhiger Hanglage am Waldrand von Bilshausen bei Göttingen. Ca. 231 m<sup>2</sup> Wohnfläche (Nutzfläche Haus: 258 m<sup>2</sup> plus Doppelgarage: 35,73 m) auf einem sonnigen, 952 m<sup>2</sup> großen Grundstück mit insgesamt 7 Zimmern, moderner Wärmepumpe sowie energieeffizienter Bauweise auf Passivhausniveau (16,9 kWh/m<sup>2</sup>·a). Großzügige Glasflächen, luxuriöse Bäder, ein überdachter Balkon sowie ein südlich ausgerichteter Garten mit drei Terrassen und unverbaubarem Natur- und Waldblick schaffen ein außergewöhnliches Wohngefühl. Eine gedämmte Doppelgarage mit direktem Hauszugang rundet das Angebot ab.

Ideal für Familien, die naturnahes, modernes Wohnen mit Ruhe, Privatsphäre und schneller Anbindung nach Göttingen verbinden möchten.

Dieses außergewöhnliche Architektenhaus wurde im Jahr 2017 in hochwertiger Massivbauweise errichtet und verbindet moderne Designarchitektur mit energieeffizienter Technik sowie einer seltenen, naturnahen Hanglage am Waldrand. Die Immobilie präsentiert sich in einem neuwertigen, äußerst gepflegten Zustand und überzeugt durch klare architektonische Linien, lichtdurchflutete Räume und eine hochwertige Ausstattung.

Großzügige, bodentiefe Glasflächen öffnen den Blick in die umliegende Natur und schaffen eine besondere Wohnatmosphäre mit dauerhaft unverbaubarem Natur- und Waldblick. Innen- und Außenbereiche gehen harmonisch ineinander über und vermitteln ein Gefühl von Weite, Ruhe und hoher Lebensqualität.

Ein besonderes Highlight ist die aufwendig gestaltete Designer-Außenanlage mit terrassiert angelegtem Gartenkonzept. Mehrere Ebenen verbinden Architektur und Landschaft zu einem stimmigen Gesamtbild. Drei Terrassen – darunter eine großzügige Bangkirai-Terrasse – bieten unterschiedliche Aufenthaltsbereiche mit optimaler Sonnenausrichtung. Ein stilvolles Wasserspiel, Smart-Beleuchtung, eine gewachsene Heckenstruktur sowie hochwertige Bepflanzungen mit Gräsern, Lavendel und weiteren ausgewählten Pflanzen schaffen eine ruhige, elegante Atmosphäre und unterstreichen den exklusiven Charakter der Immobilie. Ein integriertes Tropfbewässerungssystem sorgt für komfortable und nachhaltige Gartenpflege.

Dank moderner Wärmepumpentechnik und energieeffizienter Bauweise überzeugt die Immobilie durch extrem niedrige Energiekosten, zukunftssichere Technik und nachhaltiges Wohnen auf hohem Niveau.

Die einzigartige Lage direkt am Regenrückhaltebecken – mit nur einem unmittelbaren Nachbarn und ohne rückwärtige Bebauung – garantiert ein Höchstmaß an Ruhe, Privatsphäre und Weitblick. Regelmäßige Wildbeobachtungen im eigenen Garten unterstreichen die besondere Nähe zur Natur und verleihen diesem Zuhause eine außergewöhnliche Lebensqualität.

## Ausstattung

Die Immobilie überzeugt durch eine hochwertige und moderne Ausstattung sowie energieeffiziente, zukunftssichere Technik:

- Baujahr: 2017
- Bauweise: hochwertige Massivbauweise
- Wohnfläche: ca. 226 m<sup>2</sup>
- Nutzfläche: ca. 271,2 m<sup>2</sup>
- Grundstück: ca. 952 m<sup>2</sup>
- Energieverbrauch: 16,9 kWh/(m<sup>2</sup>·a)
- Zustand: neuwertig und äußerst gepflegt
- Etage: 2

- Zimmer:7
- Bäder: 3
- Heizsystem: Energieeffiziente Luft-Wasser-Wärmepumpe und Fußbodenheizung im gesamten Haus, inklusive Duschbereiche, Backup-Küche/Speisekammer sowie Hauswirtschaftsraum
- Garten: Ja. Südlich ausgerichteter Garten mit drei Terrassen (eine davon überdacht) und unverbaubarem Naturblick
- Einbauküche: Ja. Hochwertig ausgestattete Hauptküche sowie Backup-Küche mit Geräten von Miele und Bora
- Garage: Ja. Gedämmte Doppelgarage mit elektrischem Tor und zwei direkten Hauszugängen (Windfang sowie Backup-Küche/Speisekammer) + 2 Außenstellplätze
- Starkstromanschluss / Wallbox-Vorbereitung in der großzügigen Doppelgarage – ideal für E-Mobilität
- Großzügige, bodentiefe 3-fach-verglaste Fensterflächen für maximale Lichtverhältnisse
- Hochwertige Bodenbeläge sowie exklusive Sanitärausstattung
- Elektrische Rollläden in allen Schlafzimmern. Sonnenschutzverglasung im Wohn- und Essbereich
- Begehbare Ankleide
- Überdachter Balkon im Obergeschoss
- Gepflasterte Zuwegungen und automatisiertes Tropfbewässerungssystem für Garten und Hecken
- Im Garten installierter Husqvarna® Automower® 435X AWD Mähroboter

**Fußboden:**  
Fliesen

**Weitere Ausstattung:**  
Balkon, Terrasse, Garten, Vollbad, Duschbad, Einbauküche, Gäste-WC

## Sonstiges

Erdgeschoss – Großzügiges Wohnen mit Naturbezug

Der offene Wohn- und Essbereich bildet das Herzstück des Hauses. Großzügige, bodentiefe Fensterflächen sorgen für maximale Lichtverhältnisse und schaffen fließende Übergänge zur überdachten Terrasse sowie zu den Außenbereichen mit unverbaubarem Blick ins Grüne. Hohe Decken vermitteln ein beeindruckendes Raumgefühl und unterstreichen die architektonische Großzügigkeit, während indirekte Beleuchtungselemente eine warme und gemütliche Atmosphäre schaffen.

Die separate, hochwertig ausgestattete Küche überzeugt durch modernes Design und hohe Funktionalität. Eine elegante Arbeitsplatte aus Ceasarstone sowie hochwertige Geräte von Miele und Bora unterstreichen den exklusiven Anspruch. Ergänzt wird die Küche durch eine zusätzliche Backup-Küche, die sowohl als zweite Küche als auch als praktische Speisekammer genutzt werden kann.

Ein zweites Wohnzimmer bietet vielseitige Nutzungsmöglichkeiten – ideal als Familienzimmer, Spielbereich oder Medienraum. Darüber hinaus steht ein flexibel nutzbares Gäste- oder Arbeitszimmer zur Verfügung, das sich hervorragend für Homeoffice oder als zusätzliches Schlafzimmer eignet.

Ein Gäste-WC mit begehbare Dusche, eine einladende Diele mit Garderobenbereich sowie ein großzügiger Hauswirtschaftsraum mit Tageslicht und integrierten Schranklösungen runden das Raumangebot im Erdgeschoss ab.

Obergeschoss – Privater Rückzugsbereich mit Komfort

Über eine elegante Holzterrasse in warmen Nussbaumtönen mit modernem Glasgeländer und indirekter Beleuchtung gelangen Sie in das Obergeschoss. Bereits hier wird der hochwertige architektonische Anspruch des Hauses spürbar.

Das Obergeschoss bietet einen privaten Rückzugsbereich mit einem großzügigen Elternschlafzimmer sowie zwei vollwertigen Kinderzimmern, die ausreichend Raum für individuelle Gestaltungsmöglichkeiten bieten.

Eine begehbare Ankleide mit Fenster ergänzt den Elternbereich ideal und schafft zusätzlichen Komfort im Alltag. Zwei luxuriös und hochwertig ausgestattete Badezimmer mit begehbaren Duschen sorgen für ein hohes Maß an Wohnqualität und Komfort für die gesamte Familie.

Der überdachte Balkon mit Weitblick ins Grüne bietet einen weiteren privaten Rückzugsort und lädt zum Entspannen ein. Ergänzend befindet sich im Flur ein offener Arbeitsbereich, der sich ideal als Leseecke oder Homeoffice-Zone nutzen lässt.

### Grundstück & Außenbereich

Das ca. 952 m<sup>2</sup> große Grundstück bietet eine außergewöhnliche Kombination aus Privatsphäre, Naturverbundenheit und hochwertiger Gestaltung.

Mehrere Terrassen schaffen unterschiedliche Aufenthaltsbereiche im Freien und verbinden Innen- und Außenraum auf harmonische Weise.

Die besondere Lage am Waldrand ohne rückwärtige Bebauung garantiert dauerhafte Ruhe, maximale Privatsphäre und ein außergewöhnliches Wohngefühl mit unverbaubarem Naturblick.

## Lage

Die Immobilie befindet sich in ruhiger Hanglage am Waldrand von Bilshausen (Landkreis Göttingen) in einer gewachsenen Wohnstraße ohne Durchgangsverkehr. Die Lage verbindet naturnahes Wohnen mit hoher Lebensqualität und einer hervorragenden Erreichbarkeit der Universitätsstadt Göttingen.

Die Anbindung ist sowohl mit dem Auto als auch mit öffentlichen Verkehrsmitteln sehr gut: Göttingen ist in ca. 20 Minuten (ca. 18 km) mit dem Auto erreichbar. Zusätzlich besteht eine Busanbindung über die Linie 171. Der nächstgelegene Bahnhof befindet sich im benachbarten Wulften, von wo aus weitere Bahnverbindungen in die Region bestehen.

Bilshausen selbst bietet eine solide Infrastruktur und ist insbesondere bei Familien sowie Berufspendlern beliebt. Trotz der idyllischen Umgebung profitieren Sie von einer sehr guten Infrastruktur und kurzen Wegen zu Einkaufsmöglichkeiten und Versorgungseinrichtungen. Ein moderner Tante-Enso-Markt befindet sich direkt im Ort; weitere Einkaufsmöglichkeiten wie Edeka, Lidl, Rewe und Rossmann sind im nahegelegenen Gieboldehausen schnell erreichbar. Bäckereien, eine Fleischerei, eine Gärtnerei, ein Bekleidungshaus, ein Friseur sowie eine Postfiliale befinden sich direkt im Ort.

Auch das gastronomische Angebot ist vielfältig – darunter der Landgasthof Venjakob „Venne“, die Gaststätte Zum Löwen, das Rhume-Mühlencafé sowie weitere gastronomische Einrichtungen im direkten Umfeld. Eine hausärztliche Versorgung, eine Zahnarztpraxis, eine tierärztliche Versorgung sowie Angebote aus den Bereichen Physiotherapie, Fitness, Fahrdienst und eine Fahrschule befinden sich ebenfalls in unmittelbarer Nähe, teilweise sogar in derselben Straße.

Familien profitieren von einer guten Bildungsinfrastruktur: Ein katholischer Kindergarten sowie die Grundschule Bilshausen sind vor Ort vorhanden. Weiterführende Schulen sind in Göttingen oder Duderstadt schnell erreichbar.

Neben der naturnahen Umgebung mit zahlreichen Möglichkeiten für Spaziergänge, Radfahren und Outdoor-Aktivitäten bieten örtliche Vereine ein breites Angebot an sportlichen und kulturellen Freizeitmöglichkeiten. Ergänzend stehen Freizeitangebote wie eine Minigolfanlage im Ort zur Verfügung

### **Infrastruktur:**

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

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	16,90 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Energieeffizienzklasse	A+



## Exposé - Galerie



Hausansicht West

# Exposé - Galerie



Außenbereich im Sommer



Hausansicht Ost

# Exposé - Galerie



Wohnzimmer



Essbereich



Küche

# Exposé - Galerie



Blick aus dem Wohnzimmer



Wohnzimmer

# Exposé - Galerie



Essbereich



Kochen mit Blick

# Exposé - Galerie



Back-up Küche / Speisekammer

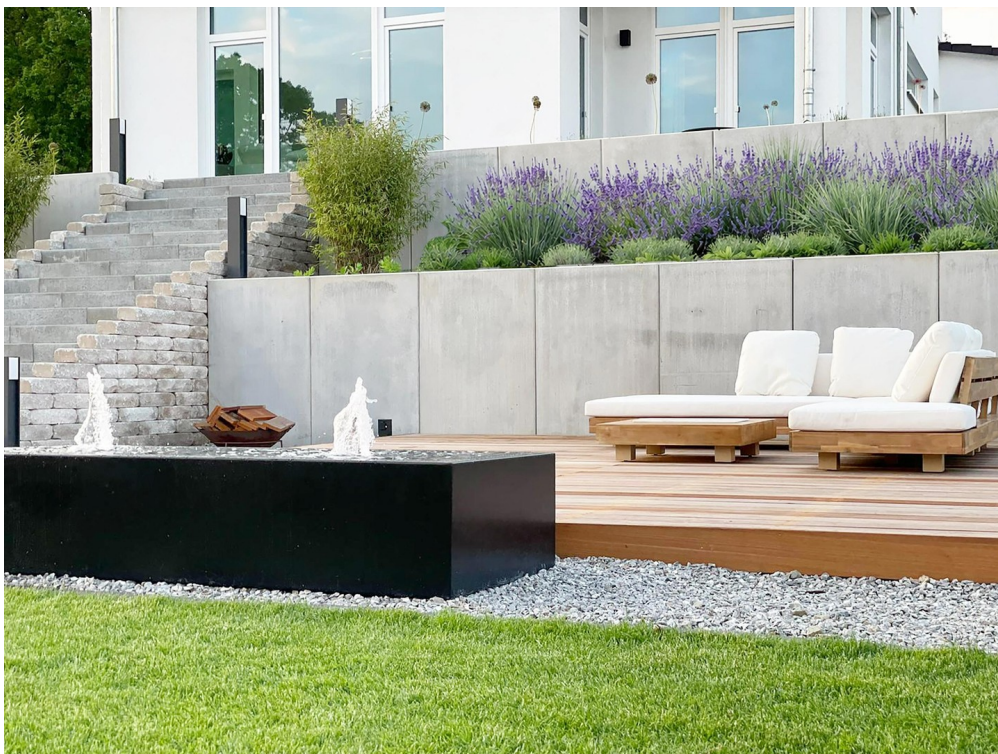


Zweites Wohnzimmer

# Exposé - Galerie



Gästezimmer / Büro



Außenbereich im Sommer

# Exposé - Galerie



Außenbereich im Sommer



Außenbereich bei Dämmerung

# Exposé - Galerie



Balkon mit Weitblick ins Grüne



Wildbeobachtungen im eigenen G

# Exposé - Galerie



Wildbeobachtungen im eigenen G



Holztreppe mit Glasgänder

# Exposé - Galerie



Elternschlafzimmer



Hauptbad

# Exposé - Galerie



Begehbare dusche



Gäste WC

# Exposé - Galerie



Windfang



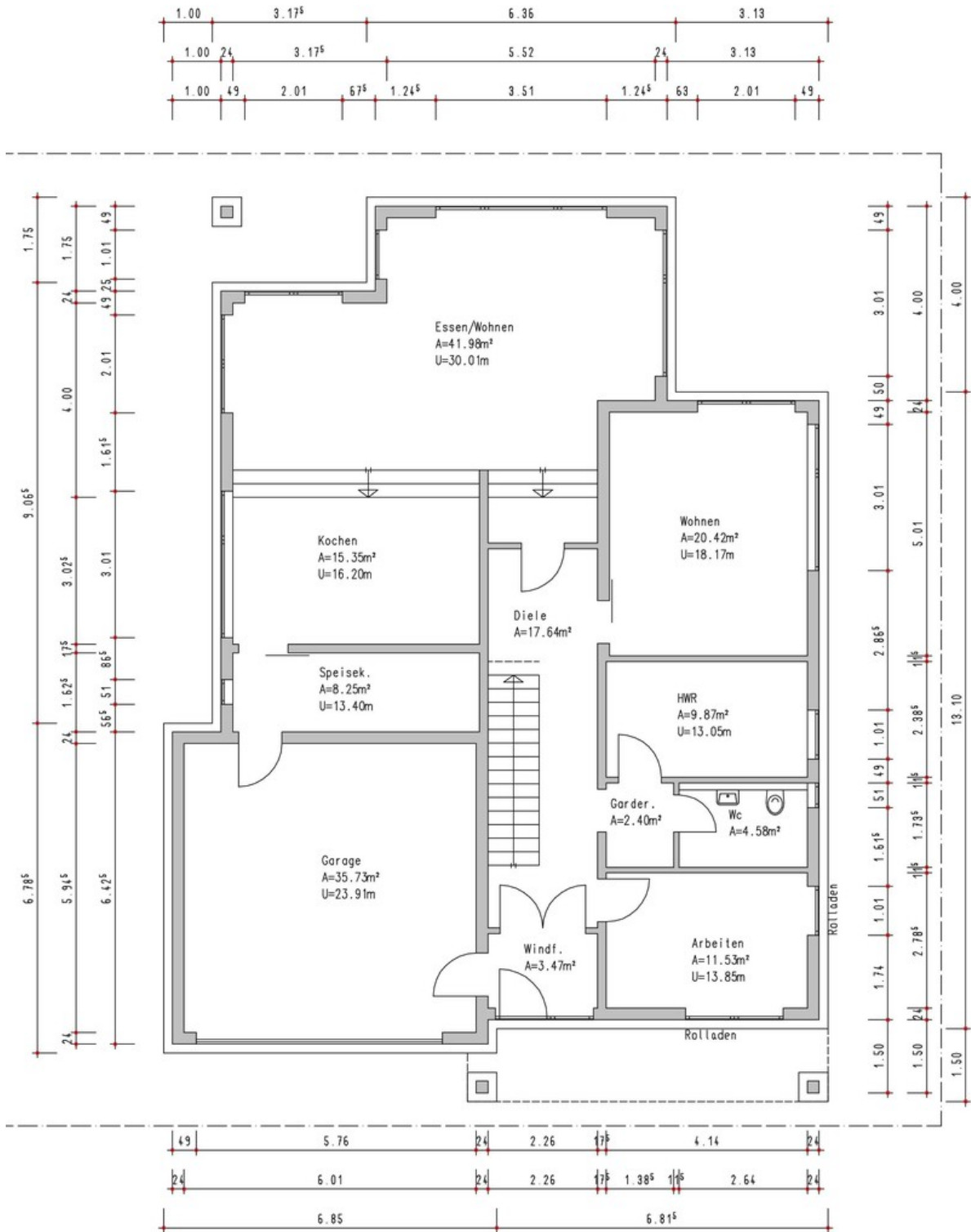
Eingang

# Exposé - Galerie



Haus bei Dämmerung

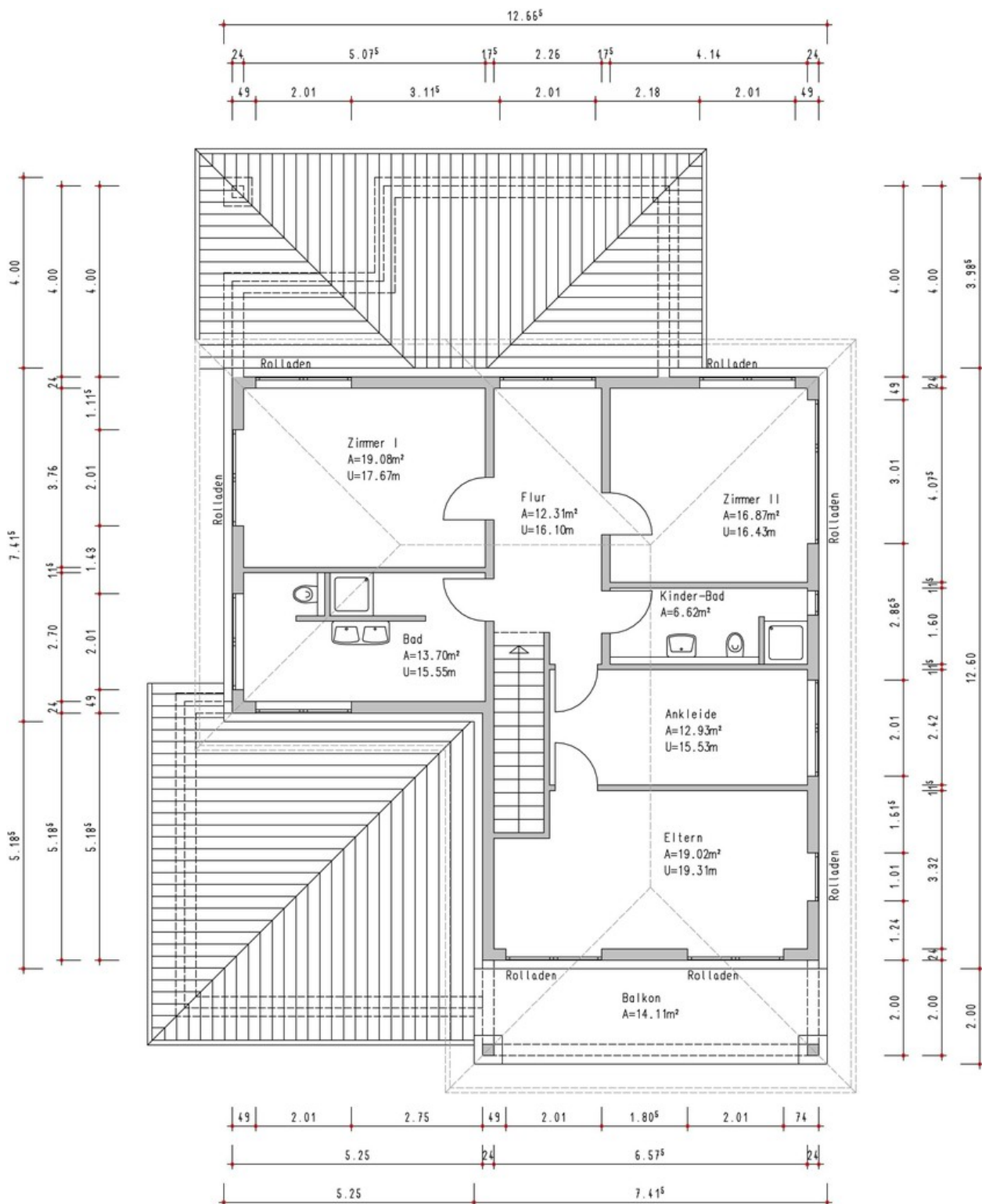
# Exposé - Grundrisse



## Erdgeschoss

Erdgeschoss

# Exposé - Grundrisse

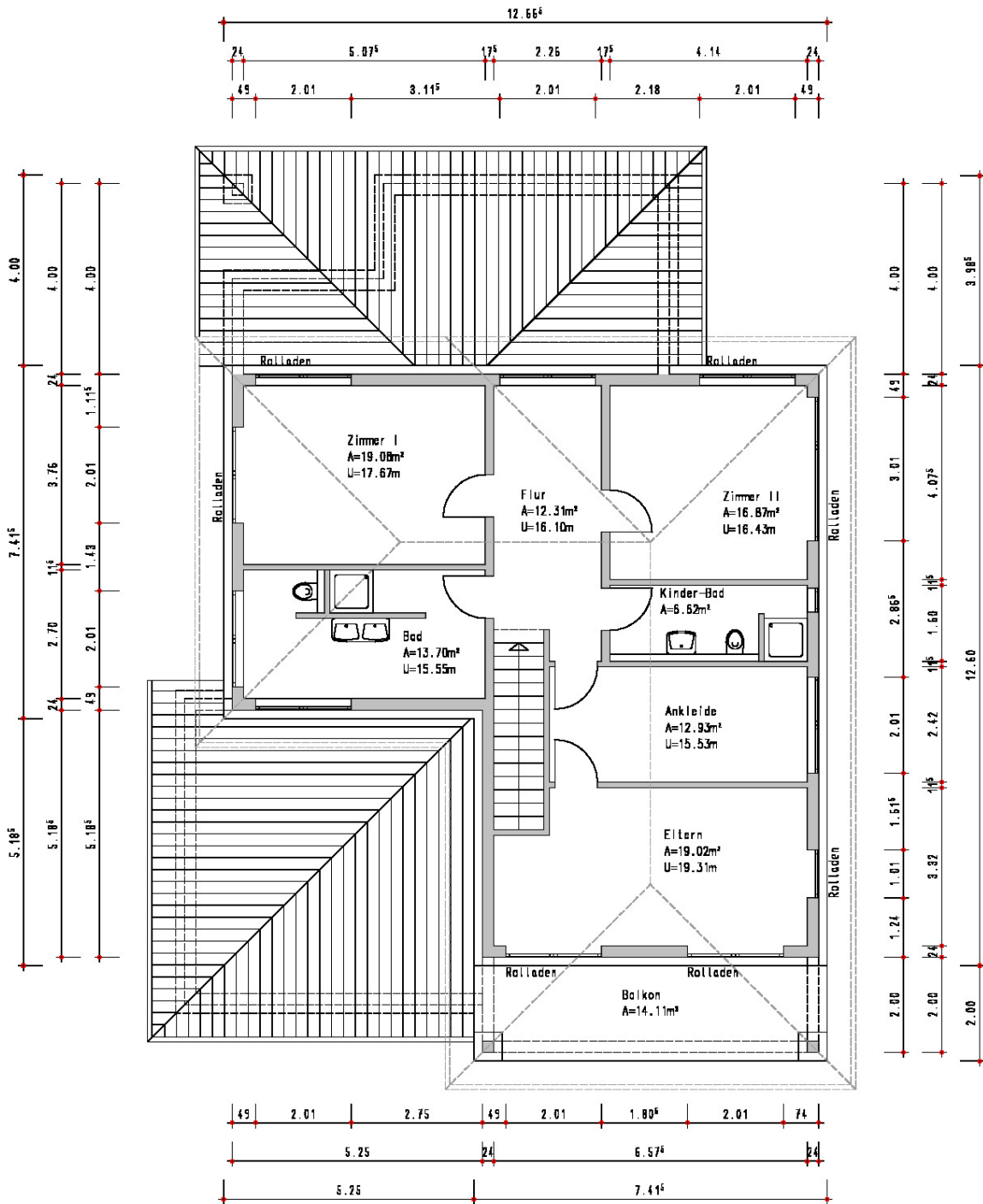


## Dachgeschoss

Obergeschoss



# Exposé - Grundrisse



## Dachgeschoss