

Exposé

Einfamilienhaus in Landolfshausen Zuhause mit viel Platz in Landolfshausen



Objekt-Nr. **OM-453335**

Einfamilienhaus

Verkauf: **530.000 €**

Ansprechpartner:
René Hemmerling

Strautfeld 11
37136 Landolfshausen
Niedersachsen
Deutschland

Baujahr	2022	Zustand	Neuwertig
Grundstücksfläche	629,00 m ²	Schlafzimmer	3
Etagen	2	Badezimmer	2
Zimmer	5,00	Garagen	1
Wohnfläche	143,00 m ²	Carports	1
Nutzfläche	50,00 m ²	Stellplätze	3
Energieträger	Gas	Heizung	Fußbodenheizung
Übernahme	Nach Vereinbarung		

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Dieses im Jahr 2022 in Holzständerweise erbaute Einfamilienhaus (Preis bei Fertigstellung über 565.000€)ist mehr als nur ein Zuhause – hier verschmelzen Wohnqualität und Liebe zum Detail miteinander.

Auf über 143m² Wohnfläche erwartet Sie eine durchdachte Architektur mit klaren Linien, lichtdurchfluteten Räumen (Raumhöhe 2,7m) und einem offenen Raumkonzept, das modernes Wohnen perfekt in Szene setzt. Große Fensterflächen mit Alurolläden lassen den Innenraum mit Tageslicht durchfluten und schaffen eine besondere Verbindung zur umgebenden Natur.

Besonders hervorzuheben ist die innovative SmartHome-Technologie: Licht, Beschattung und Sicherheit – alles lässt sich komfortabel und intuitiv steuern. In Kombination mit der hocheffizienten Flüssiggasheizung mit Solarthermie und einer kontrollierten Wohnraumlüftung mit Wärmerückgewinnung bietet dieses Haus nicht nur höchsten Wohnkomfort, sondern auch beeindruckend niedrige Energiekosten (KfW55 Standard) und Nachhaltigkeit auf modernstem Niveau.

Die Ausstattung ist kompromisslos hochwertig: elegante Fußbodenbeläge & exklusive Bäder.

Abgerundet wird dieses Angebot durch eine Garage & ein großes Carport mit Wallbox / Balkonkraftwerk 2000kwp + Speicher 8 kwp & Geräteschuppen. Eine Hochwertige überdachte Sonnen-Winterterrasse mit Weitblick und einem Garten, der viel Gestaltungsspielraum lässt.

Energiewerte

Endenergiebedarf: 45,9kWh/(m²·a) – Effizienzklasse A

Primärenergiebedarf: 51,9 kWh/(m²·a)

Baujahr Gebäude & Heizung gem. Energieausweis: 2022

Einziehen nach Absprache, wohlfühlen, genießen – dieses moderne Traumhaus lässt keine Wünsche offen. Wenn Sie ein Zuhause suchen, das Architektur, Komfort, Energieeffizienz und Lebensqualität perfekt vereint – dann haben Sie es hier gefunden. Haben wir Ihr Interesse geweckt? Wir freuen uns darauf, Ihnen dieses außergewöhnliche Haus persönlich zu zeigen.

Rechtlicher Hinweis (Privatverkauf)

Dies ist ein Privatverkauf. Das vorliegende Exposé wurde nach bestem Wissen und Gewissen erstellt und dient ausschließlich der allgemeinen Information. Eine Haftung für die Richtigkeit, Vollständigkeit oder Aktualität der Angaben wird nicht übernommen.

Alle Maße und Flächenangaben sind Circa-Werte. Maßgeblich sind ausschließlich die Vereinbarungen im notariellen Kaufvertrag. Zwischenverkauf, Änderungen und Irrtümer bleiben vorbehalten.

Ausstattung

Besondere Highlights

- SmartHome-System: Wallbox, Balkonkraftwerk mit Speicher, Beschattung
- Hocheffiziente Flüssiggas Therme Engereffizienz A, mit Solarthermie zur Warmwasser Erzeugung, Fußbodenheizung & Lüftungsanlage mit Wärmerückgewinnung

(Küche im Preis enthalten, auf die Einbauküche muss keine Grunderwerbsteuer gezahlt werden)

- Edle Bodenbeläge: Designfußböden und hochwertige Fliesen
- Großzügige Bäder mit modernen Armaturen und Einrichtungen
- Terrasse & Garten mit Gestaltungsspielraum für entspanntes Wohnen

- Garage, Carport mit Wallbox + PV Speicher 8 kwp

Fußboden:

Laminat, Fliesen

Weitere Ausstattung:

Terrasse, Wintergarten, Garten, Vollbad, Duschbad, Einbauküche, Gäste-WC

Lage

Lage

Das Einfamilienhaus befindet sich in ruhiger und idyllischer Ortsrandlage in einem Neubaugebiet von Landolfshausen – einem charmanten, familienfreundlichen Dorf nahe Göttingen. Die Nachbarschaft ist geprägt von gepflegten Einfamilienhäusern, viel Grün und einem offenen, harmonischen Miteinander.

Besonders beeindruckend ist der freie Blick nach Süden: Von der Terrasse und den oberen Zimmern öffnet sich der Blick weit in die Natur. Ein Panorama, das den Wohnwert dieses Hauses noch einmal deutlich steigert.

Kindergarten & Kinderkrippe direkt im Ort, Grundschule, Spielplätze sowie Einkaufsmöglichkeiten und Ärzte befinden sich im nahen Umfeld. Über die B27 ist Göttingen in ca. 15 Minuten erreichbar, sodass auch Pendler von der idealen Lage profitieren.

Infrastruktur:

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

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	45,90 kWh/(m ² a)
Energieeffizienzklasse	A



Exposé - Galerie



Ostseite

Exposé - Galerie



Eingang Norden



Nebeneingang & Garage

Exposé - Galerie



Süden mit Überdachter Terrasse



Masterbad mit Badewanne-Dusche

Exposé - Galerie



Esszimmer & Küche



Esszimmer

Exposé - Galerie



Zufahrt Carport

Exposé - Galerie



Masterbad Waschtisch



Masterbad Badewanne

Exposé - Galerie



Masterbad WC



Masterbad Dusche

Exposé - Galerie

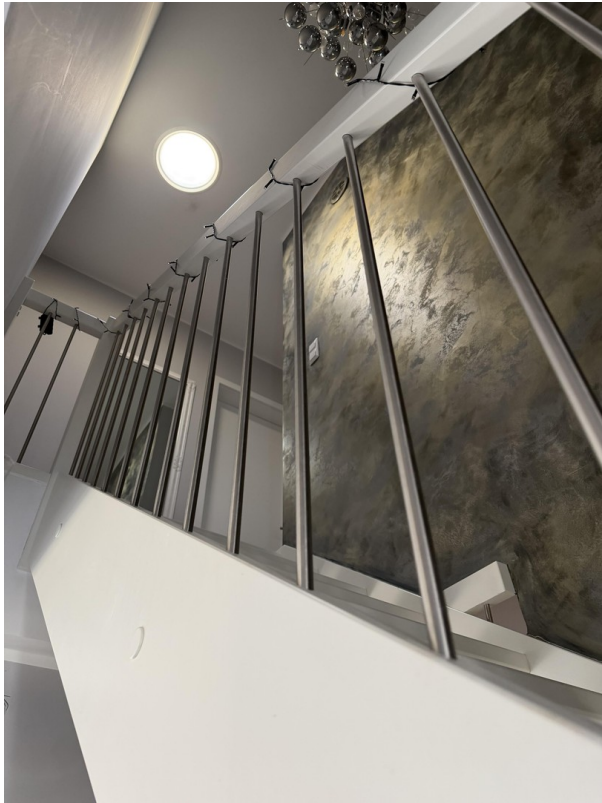


Gästebad mit Dusche & WC



Gästebad

Exposé - Galerie



Wohnzimmer



Exposé - Galerie



Exposé - Anhänge

1.

Effizienzlevel

Grundvariante
optimiert

CO2-Emissionen **11.9** [kg/(m²*a)]

