

# Einfamilienhaus mit Ausblick in die Landschaft



## Fällerwasser 28

37581 Bad Gandersheim

Zimmer:	4,00
Wohnfläche ca.:	113,00 m <sup>2</sup>
Kaufpreis:	289.000,00 EUR
Scout-ID:	166954596
Objekt-Nr.:	252525

Haustyp:	Einfamilienhaus (freistehend)
Grundstücksfläche ca.:	400,00 m <sup>2</sup>
Etagenanzahl:	2
Schlafzimmer:	3
Badezimmer:	1
Gäste-WC:	Ja
Objektzustand:	Neuwertig
Bauphase:	Haus fertig gestellt
Baujahr:	2002
Qualität der Ausstattung:	Gehoben
Letzte Modernisierung/ Sanierung:	2021
Heizungsart:	Zentralheizung
Wesentliche Energieträger:	Gas
Baujahr laut Energieausweis:	2002
Bezugsfrei ab:	sofort
Garage/Stellplatz:	Garage
Anzahl Garage/Stellplatz:	1



### Ihr Ansprechpartner:

MK Immobilien GmbH

Herr Moritz Krüger

E-Mail: [mkrueger@immomk.de](mailto:mkrueger@immomk.de)

Tel: +49 176 31225142

Mobil: +49 176 31225142

Web: <http://mktf-immobilien.de>

Provision für Käufer: 2,98% zzgl. MWST

Nach Abschluss des notariellen Kaufvertrages wird die Courtage für Käufer und Verkäufer fällig.

# Einfamilienhaus mit Ausblick in die Landschaft



## Fällerwasser 28

37581 Bad Gandersheim

Zimmer:	4,00
Wohnfläche ca.:	113,00 m <sup>2</sup>
Kaufpreis:	289.000,00 EUR

### Objektbeschreibung:

Attraktives Einfamilienhaus mit herrlichem Blick ins Grüne

Dieses charmante Einfamilienhaus aus dem Baujahr 2002 überzeugt durch seine ruhige Lage, einen wunderschönen Ausblick in die umliegende Landschaft sowie eine durchdachte Raumaufteilung – ideal für Familien oder Paare mit Platzbedarf.

Besonders hervorzuheben ist das großzügige Erdgeschoss mit einem einladenden, offenen Wohn-, Küchen- und Essbereich, der ein modernes und kommunikatives Wohngefühl schafft. Von hier aus gelangen Sie direkt auf die Terrasse und in den liebevoll angelegten Garten. Ein großer, zentraler Flur verbindet alle Räumlichkeiten auf dieser Ebene und sorgt für eine angenehme sowie funktionale Erschließung des Hauses.

Auf insgesamt großzügiger Wohnfläche erwarten Sie zudem drei gut geschnittene Schlafzimmer, die vielfältige Nutzungsmöglichkeiten bieten – ob als Kinderzimmer, Homeoffice oder Gästezimmer. Das helle Badezimmer wird durch ein praktisches Gäste-WC ergänzt, was den Alltag zusätzlich komfortabel gestaltet.

Die Immobilie wurde zuletzt im Jahr 2021 modernisiert und präsentiert sich in einem gepflegten und zeitgemäßen Zustand. Beheizt wird das Haus über eine zentrale Gasheizungsanlage.

Der großzügige Garten lädt zum Verweilen ein und verfügt über eine tolle Terrasse – perfekt für entspannte Stunden im Freien, gesellige Abende oder Familienzeit im Grünen.

Auch im Außenbereich lässt das Haus keine Wünsche offen: Neben einer Garage steht Ihnen ein angrenzender Carportstellplatz zur Verfügung. Weitere Parkmöglichkeiten finden sich auf dem großzügigen Hof.

Highlights auf einen Blick:

Baujahr 2002, Modernisierung 2021

Zentrale Gasheizung

Großzügiges Erdgeschoss mit offenem Wohn-/Küchen-/Essbereich

Funktionaler Grundriss mit großem Flur

Drei Schlafzimmer

Badezimmer + Gäste-WC

Heller Wohnbereich mit Terrassenzugang

Großer Garten mit schöner Terrasse und Blick in die Natur

Garage + Carport + zusätzliche Stellplätze auf dem Hof

Ruhige Lage mit hohem Erholungswert

Dieses Einfamilienhaus vereint Wohnkomfort, Naturverbundenheit und praktische Ausstattung – ein ideales Zuhause für alle, die Wert auf Lebensqualität legen.

### Ausstattung:

- Massive Bauweise
- Wärmedämmverbundsystem
- KunststoffensterWärmeschutzverglasung
- Fliesen
- Laminat
- Holzterrasse
- Zentralheizung
- Carport
- Garage
- Kamin
- Einbauküche
- Garten
- Terrasse

### Lage:

Lagebeschreibung – Bad Gandersheim / Ortsteil Seboldshausen (37581)

Die Immobilie befindet sich im idyllischen Ortsteil Seboldshausen der Stadt Bad Gandersheim im Landkreis Northeim. Die Lage vereint ruhiges, naturnahes Wohnen mit einer gut ausgebauten Infrastruktur im nahegelegenen Stadtzentrum.

#### Infrastruktur & Nahversorgung

Bad Gandersheim bietet eine solide Grundversorgung mit Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf, darunter Supermärkte, Bäckereien sowie diverse Einzelhandelsgeschäfte. Ergänzt wird das Angebot durch Restaurants, Cafés und weitere Dienstleistungsbetriebe.

Für umfassendere Besorgungen stehen in der Region zusätzliche Einkaufsmöglichkeiten in den umliegenden Städten zur Verfügung.

#### Kindergärten & Schulen

Familien profitieren von einem guten Betreuungs- und Bildungsangebot. In Bad Gandersheim gibt es mehrere Kindertagesstätten, darunter Einrichtungen mit Krippen- und Kindergartenplätzen für Kinder ab dem ersten Lebensjahr. Zudem sind verschiedene Schulformen vorhanden: Neben einer Grundschule mit Einzugsgebiet auch für umliegende Ortsteile wie Seboldshausen stehen eine Oberschule, Förderschule sowie ein Gymnasium zur Verfügung.

#### Ärztliche Versorgung

Die medizinische Versorgung ist durch niedergelassene Ärzte verschiedener Fachrichtungen im Stadtgebiet gewährleistet. Darüber hinaus befinden sich medizinische Einrichtungen und weitere Gesundheitsangebote in der Umgebung, sodass eine

# Einfamilienhaus mit Ausblick in die Landschaft



## Fällerwasser 28

37581 Bad Gandersheim

Zimmer: 4,00  
Wohnfläche ca.: 113,00 m<sup>2</sup>  
Kaufpreis: 289.000,00 EUR

gute Grundversorgung sichergestellt ist.

**Verkehr & Anbindung**  
Bad Gandersheim verfügt über eine gute Verkehrsanbindung:

Anschluss an die Bundesstraßen B64 und B445 mit schneller Erreichbarkeit der Autobahn A7

Bahnhof mit Anbindung an regionale Bahnstrecken

Mehrere Buslinien verbinden die Ortsteile mit dem Stadtzentrum und der Region

Dadurch sind auch größere Städte wie Göttingen oder Hildesheim gut erreichbar.

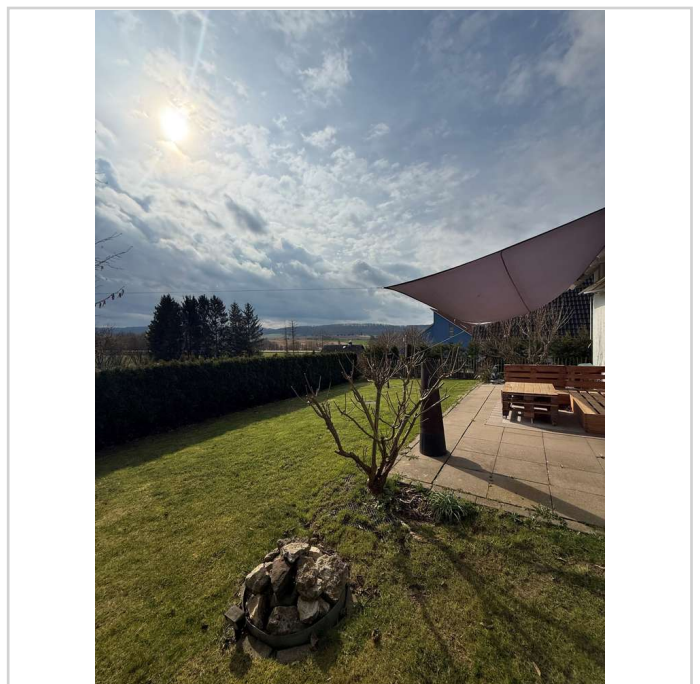
**Fazit**  
Seboldshausen bietet eine attraktive Wohnlage für alle, die ruhiges Wohnen im Grünen mit einer guten Anbindung und einer soliden Infrastruktur kombinieren möchten. Insbesondere Familien profitieren von kurzen Wegen zu Bildungs- und Betreuungseinrichtungen sowie einer guten Versorgung im nahen Umfeld.

### Sonstiges:

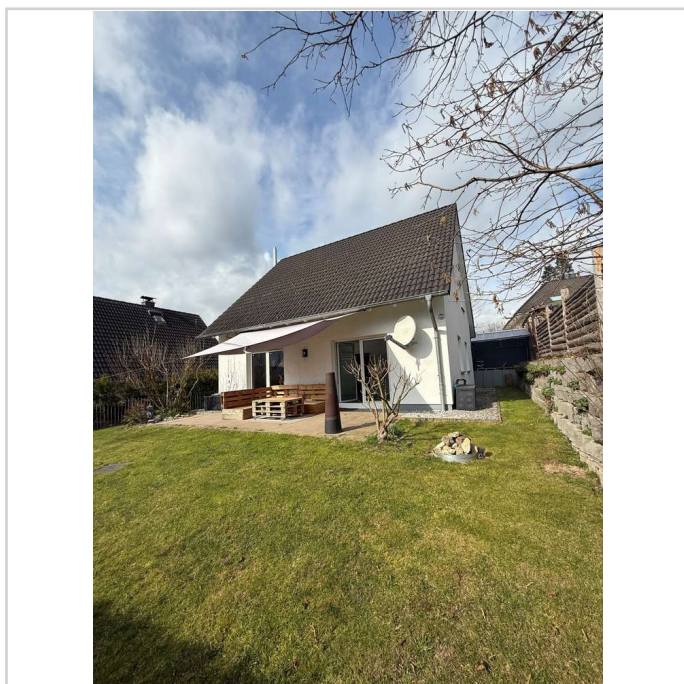
Exposé/Besichtigung auf Anfrage



45



7



50

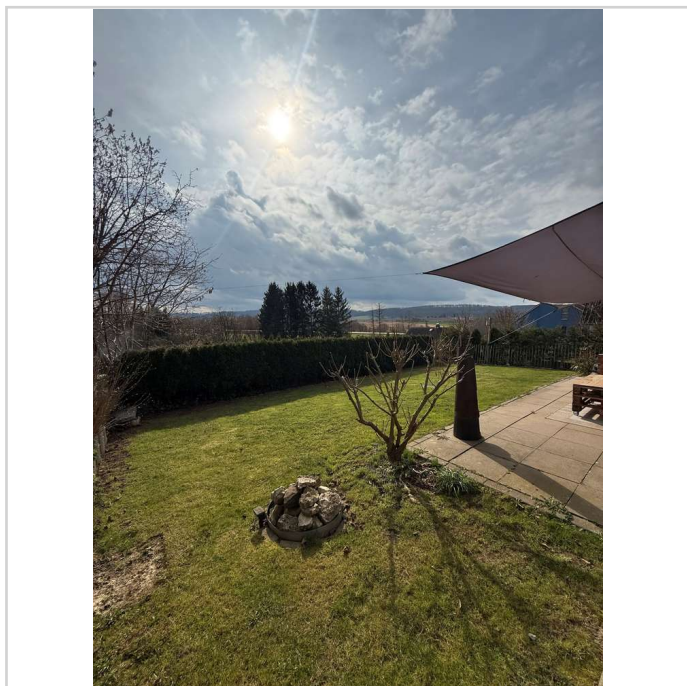
# Einfamilienhaus mit Ausblick in die Landschaft



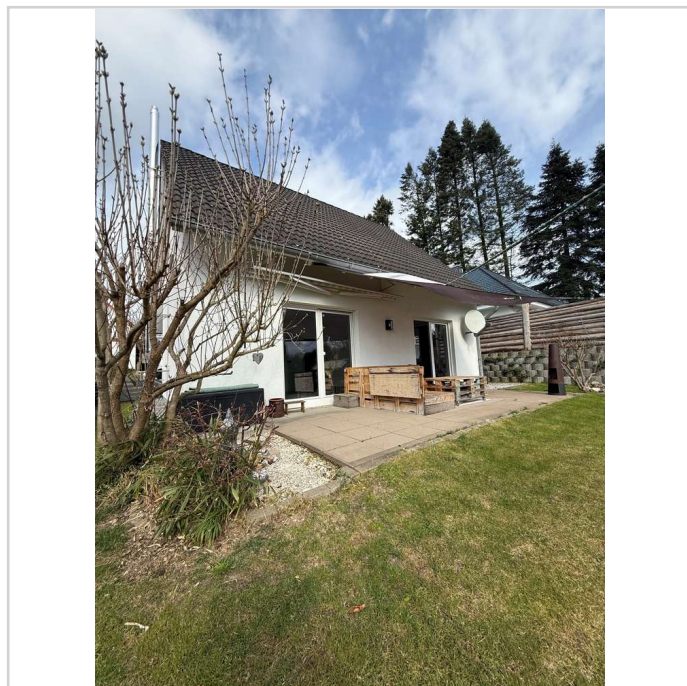
## Fällerwasser 28

37581 Bad Gandersheim

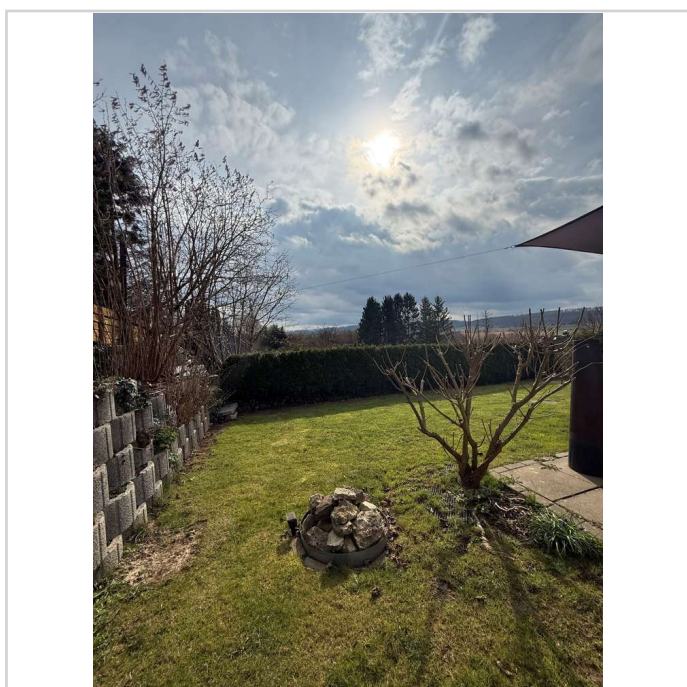
Zimmer: 4,00  
Wohnfläche ca.: 113,00 m<sup>2</sup>  
Kaufpreis: 289.000,00 EUR



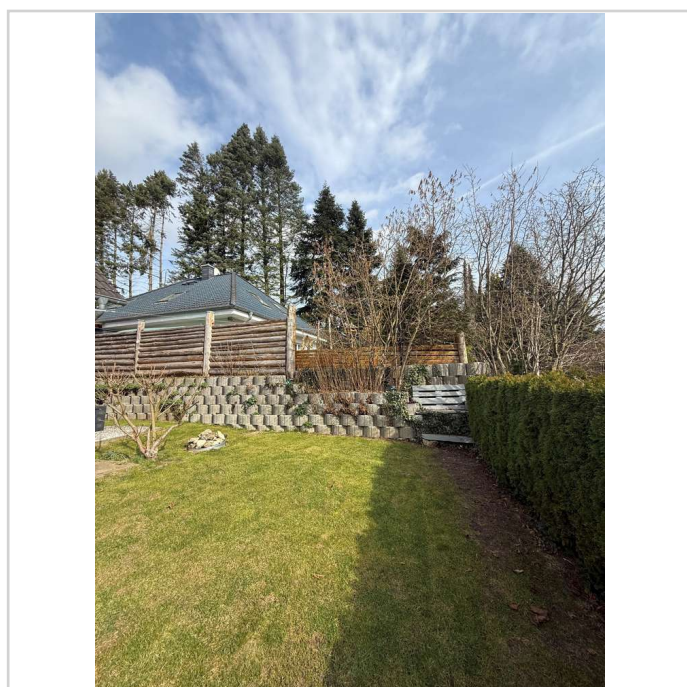
11



51



47



8

# Einfamilienhaus mit Ausblick in die Landschaft



## Fällerwasser 28

37581 Bad Gandersheim

Zimmer: 4,00  
Wohnfläche ca.: 113,00 m<sup>2</sup>  
Kaufpreis: 289.000,00 EUR



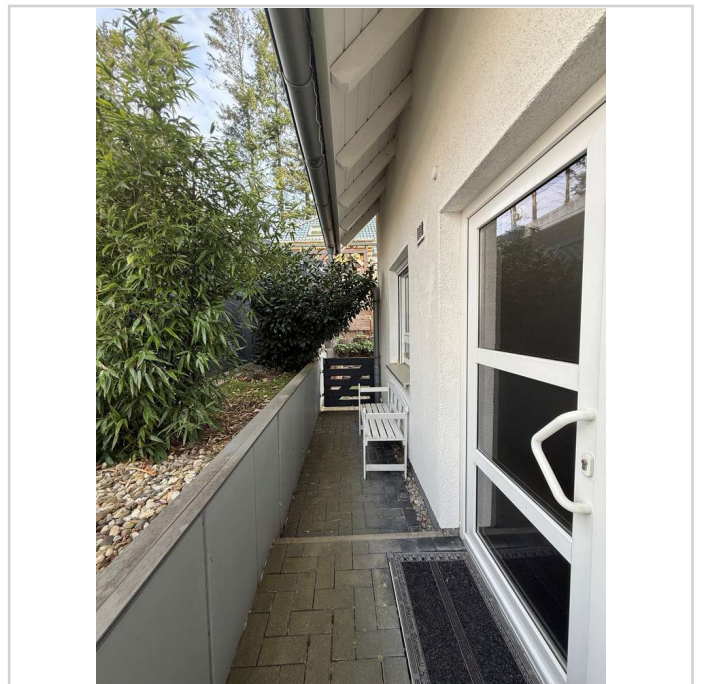
3



4

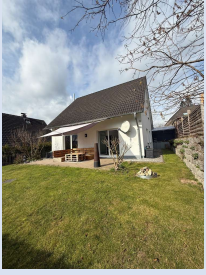


2



46

# Einfamilienhaus mit Ausblick in die Landschaft



## Fällerwasser 28

37581 Bad Gandersheim

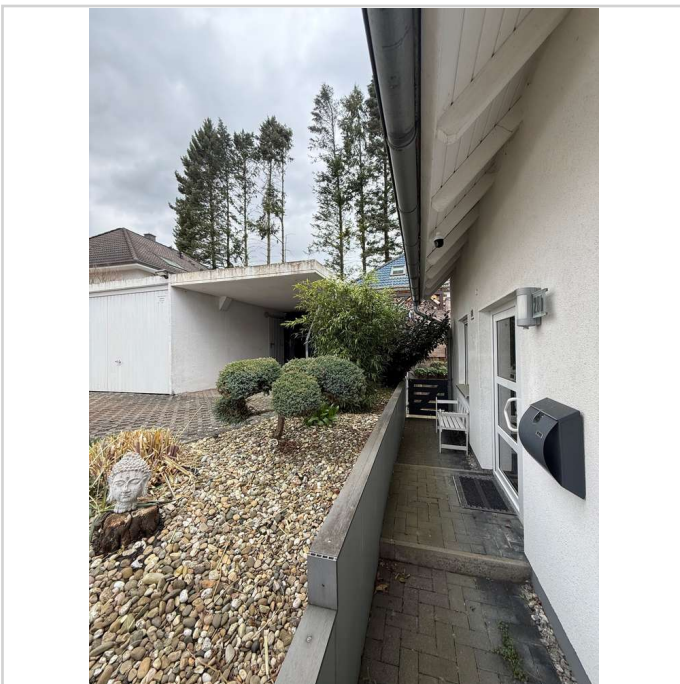
Zimmer: 4,00  
Wohnfläche ca.: 113,00 m<sup>2</sup>  
Kaufpreis: 289.000,00 EUR



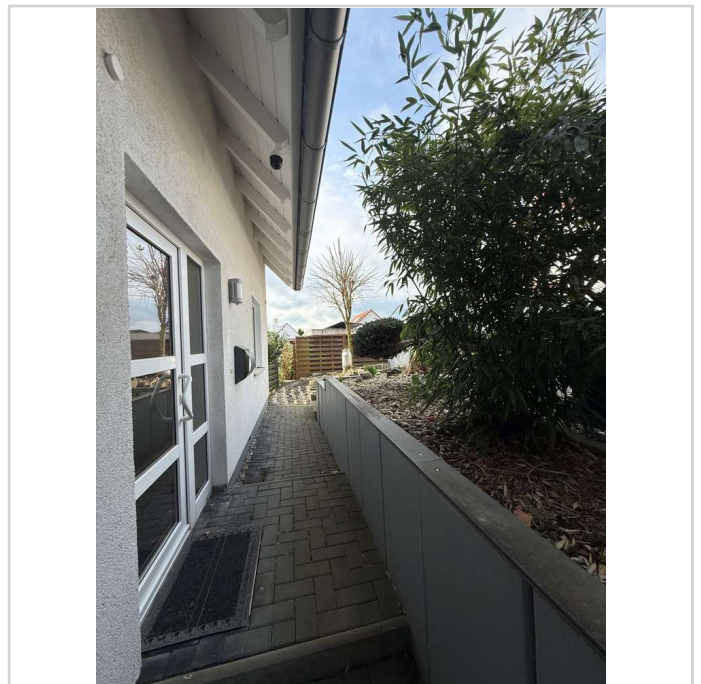
5



1



48



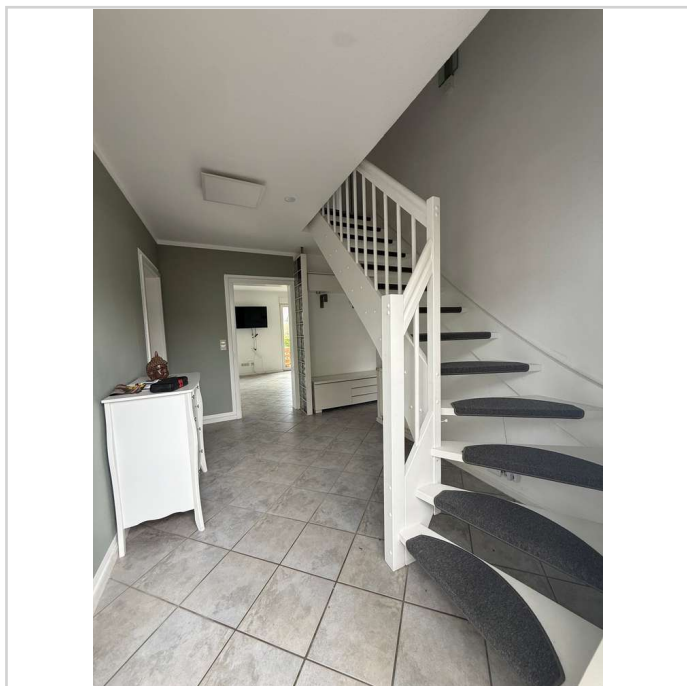
44

# Einfamilienhaus mit Ausblick in die Landschaft

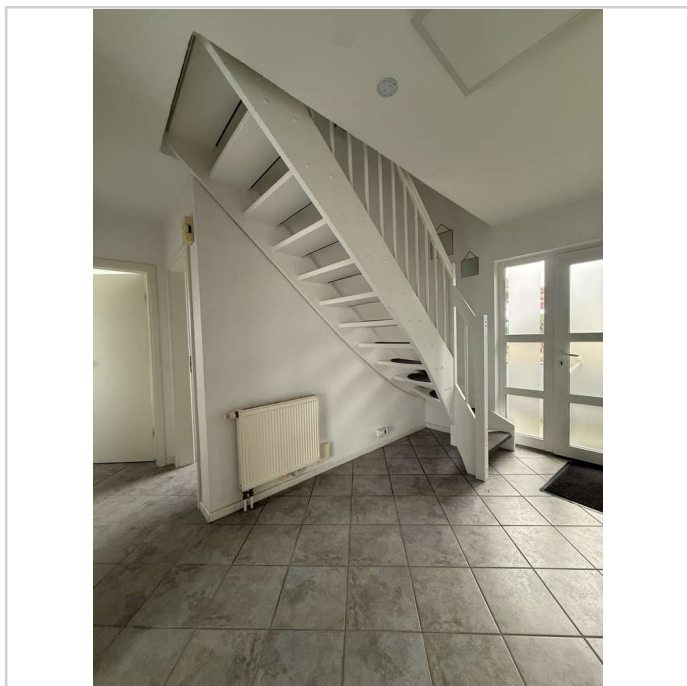


**Fällerwasser 28**  
37581 Bad Gandersheim

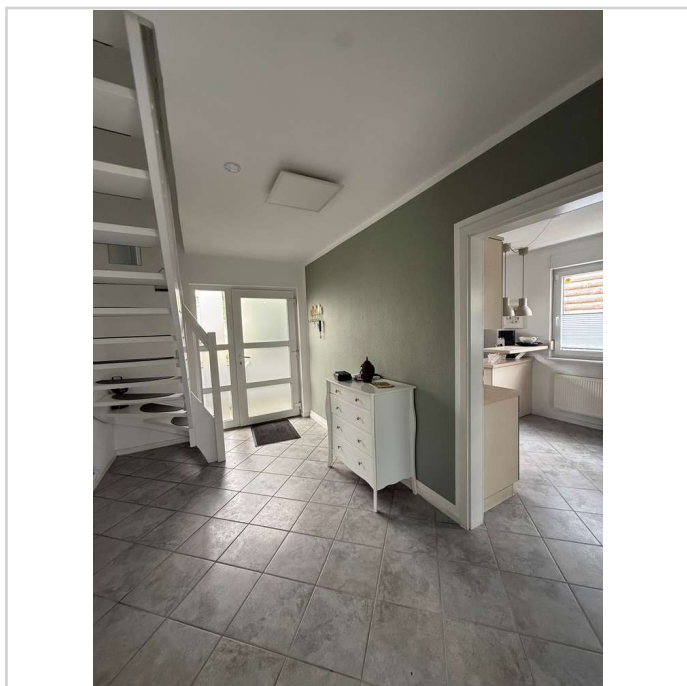
Zimmer: 4,00  
Wohnfläche ca.: 113,00 m<sup>2</sup>  
Kaufpreis: 289.000,00 EUR



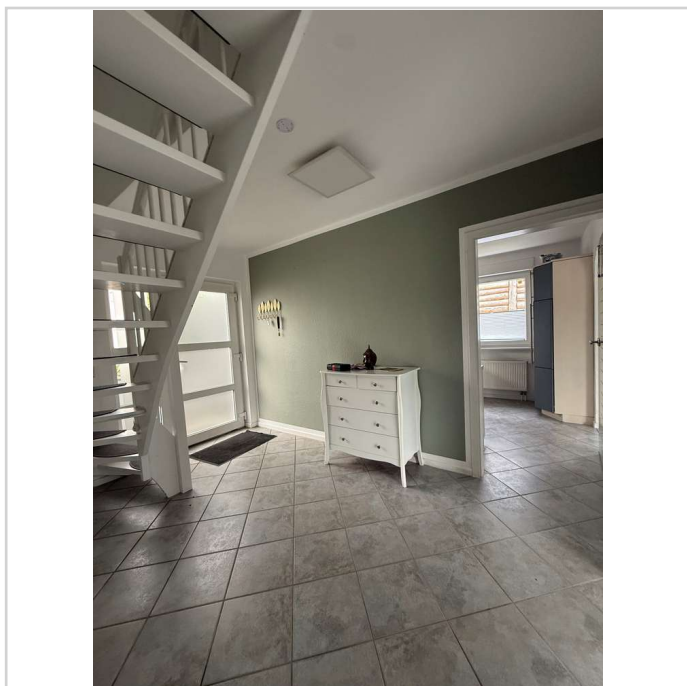
24



14



31



26

# Einfamilienhaus mit Ausblick in die Landschaft



## Fällerwasser 28

37581 Bad Gandersheim

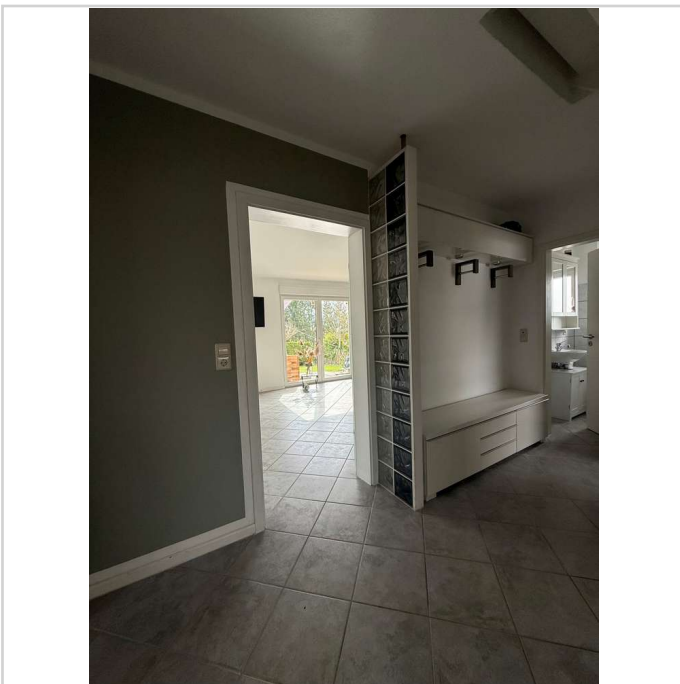
Zimmer: 4,00  
Wohnfläche ca.: 113,00 m<sup>2</sup>  
Kaufpreis: 289.000,00 EUR



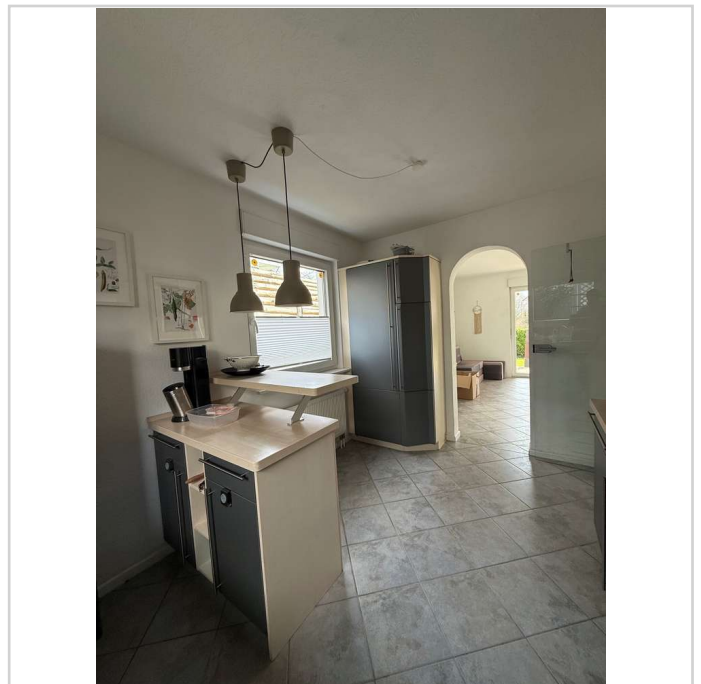
12



25



37



32

# Einfamilienhaus mit Ausblick in die Landschaft



## Fällerwasser 28

37581 Bad Gandersheim

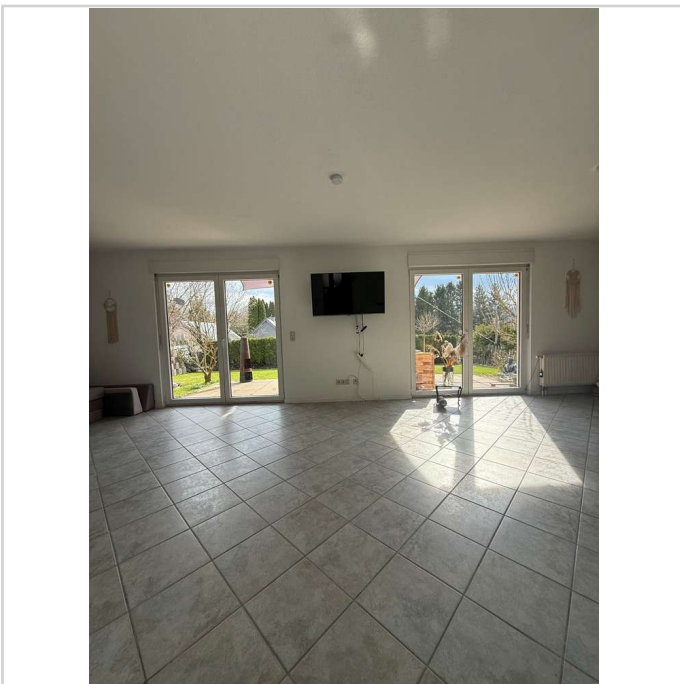
Zimmer: 4,00  
Wohnfläche ca.: 113,00 m<sup>2</sup>  
Kaufpreis: 289.000,00 EUR



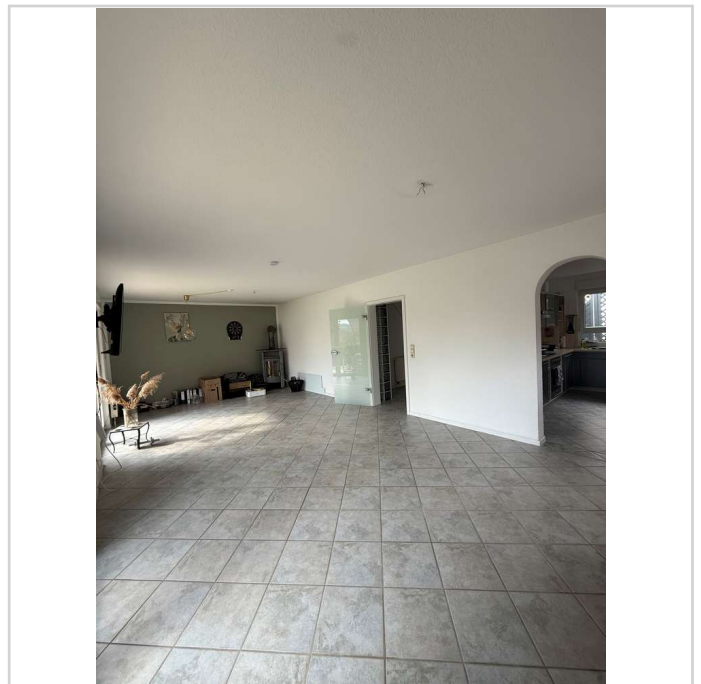
43



41



36



13

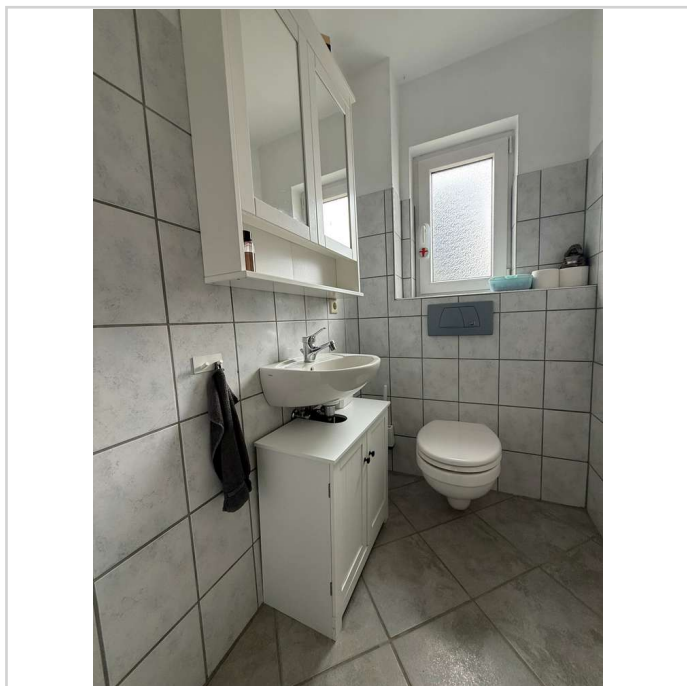
# Einfamilienhaus mit Ausblick in die Landschaft



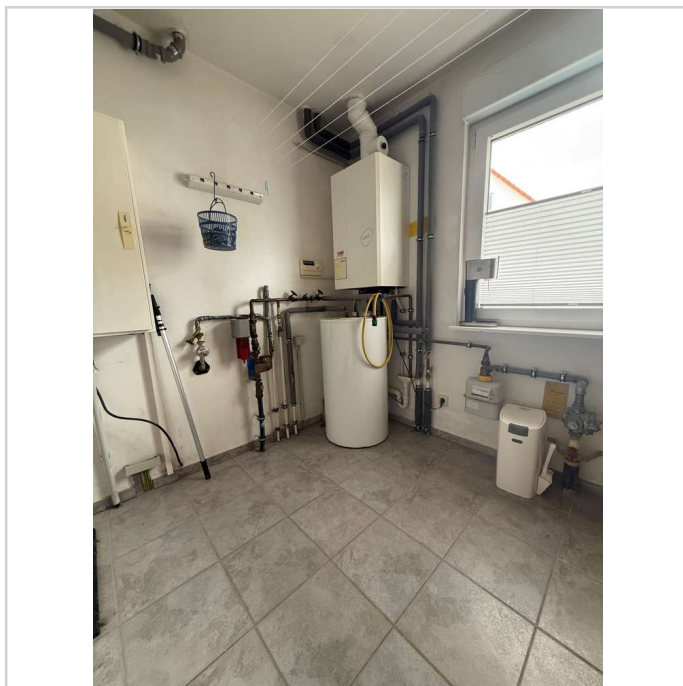
## Fällerwasser 28

37581 Bad Gandersheim

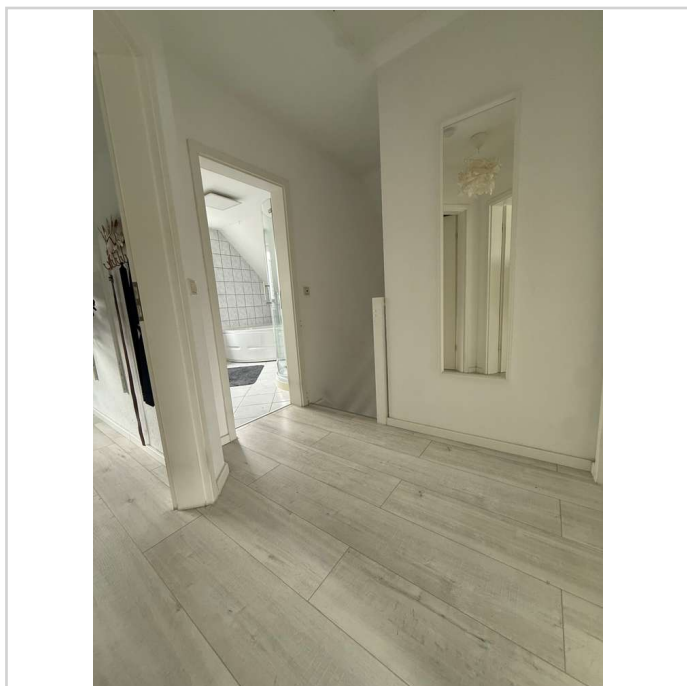
Zimmer: 4,00  
Wohnfläche ca.: 113,00 m<sup>2</sup>  
Kaufpreis: 289.000,00 EUR



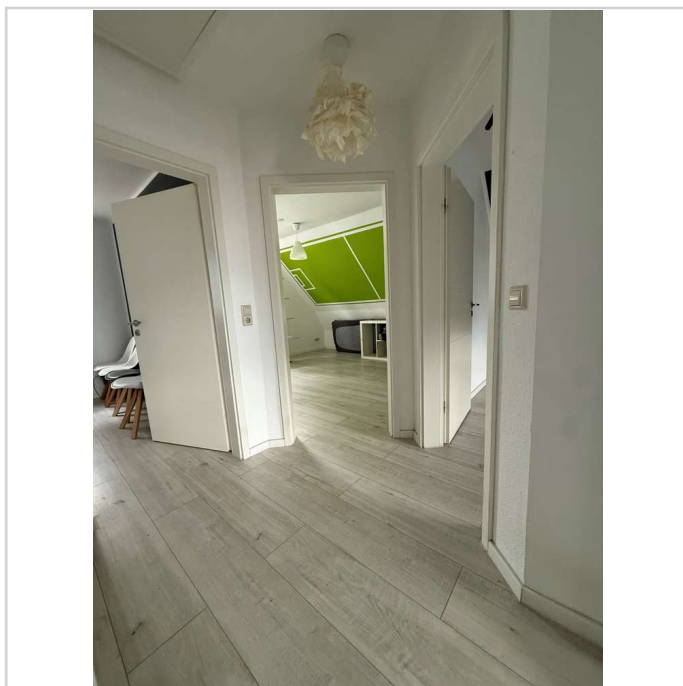
33



15



21



35

# Einfamilienhaus mit Ausblick in die Landschaft



## Fällerwasser 28

37581 Bad Gandersheim

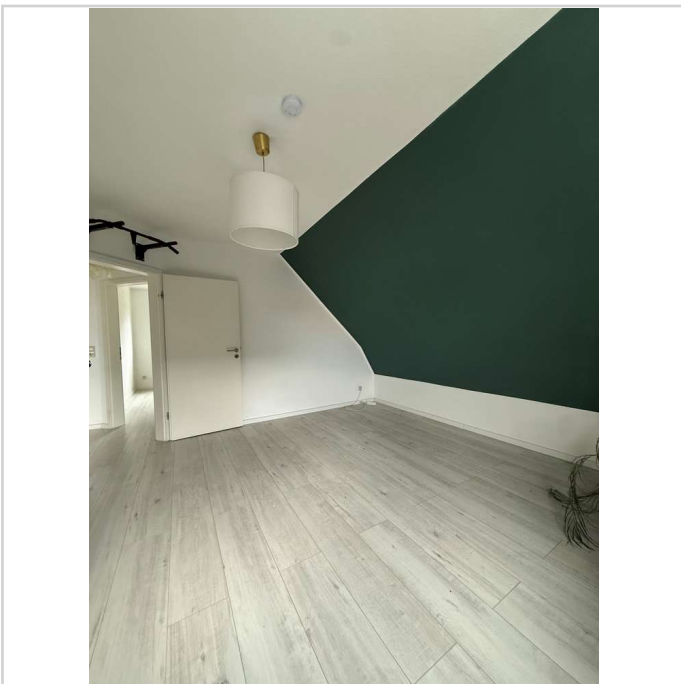
Zimmer: 4,00  
Wohnfläche ca.: 113,00 m<sup>2</sup>  
Kaufpreis: 289.000,00 EUR



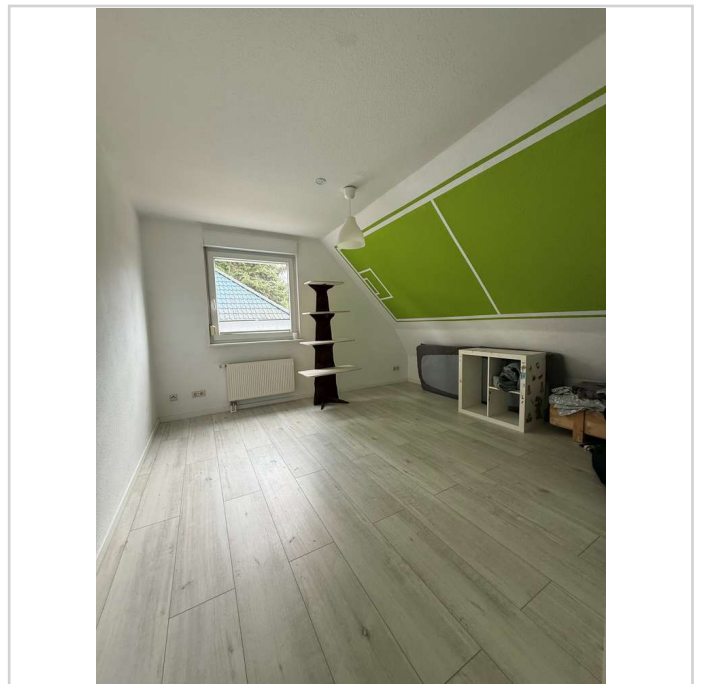
17



18



19



22

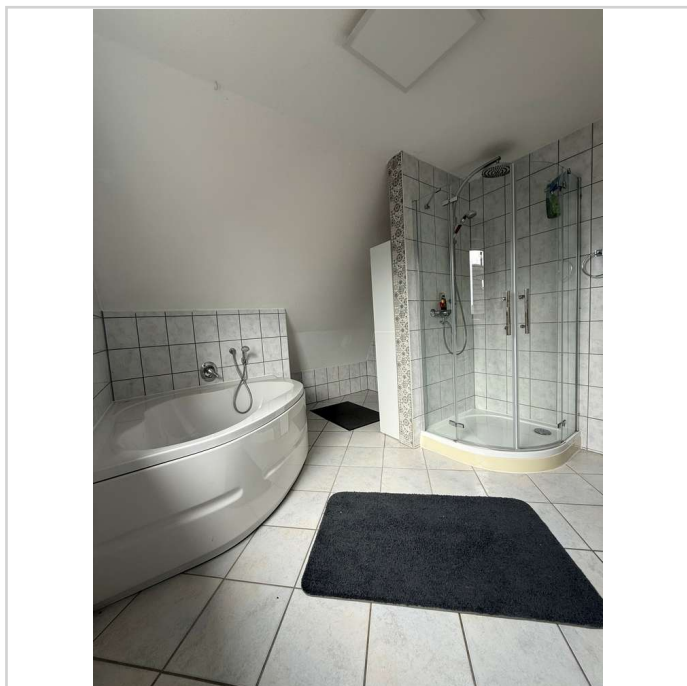
# Einfamilienhaus mit Ausblick in die Landschaft



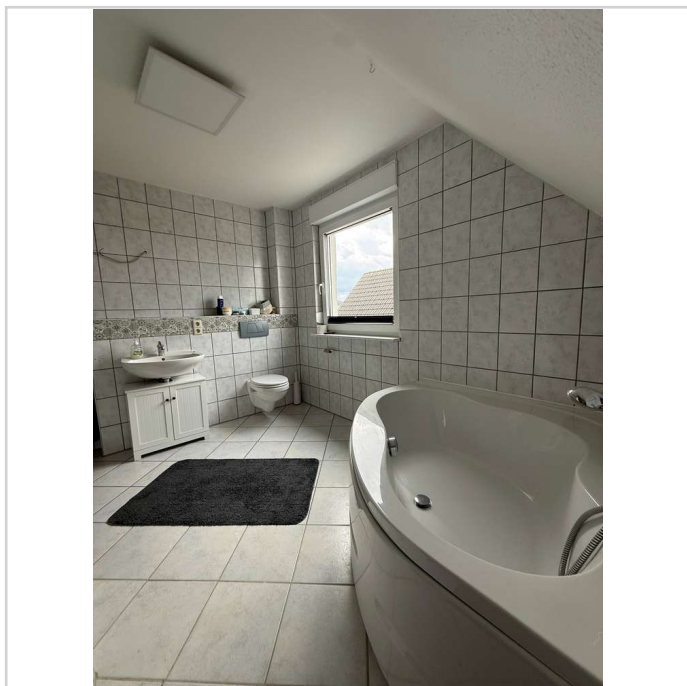
## Fällerwasser 28

37581 Bad Gandersheim

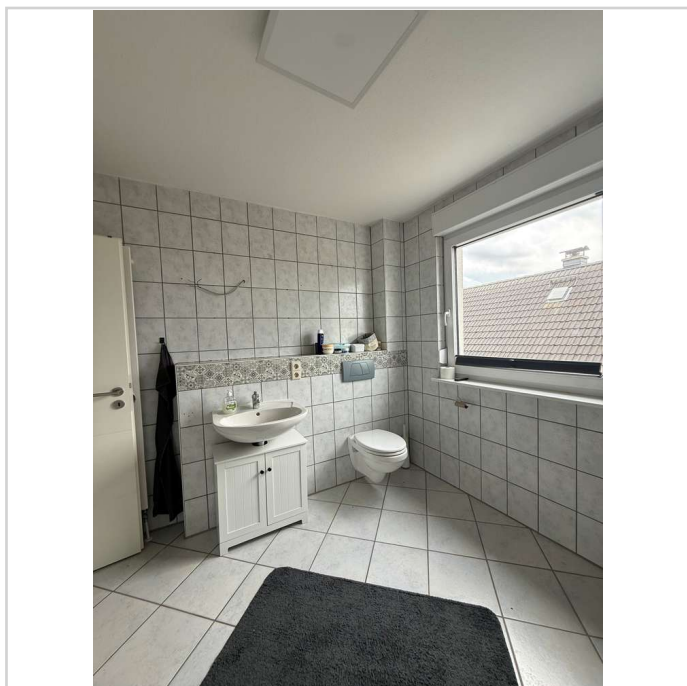
Zimmer: 4,00  
Wohnfläche ca.: 113,00 m<sup>2</sup>  
Kaufpreis: 289.000,00 EUR



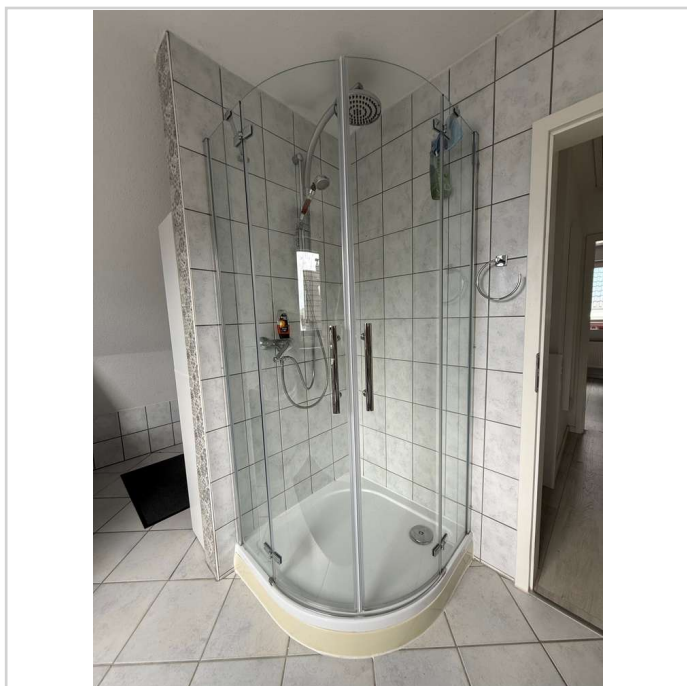
40



39



38



34

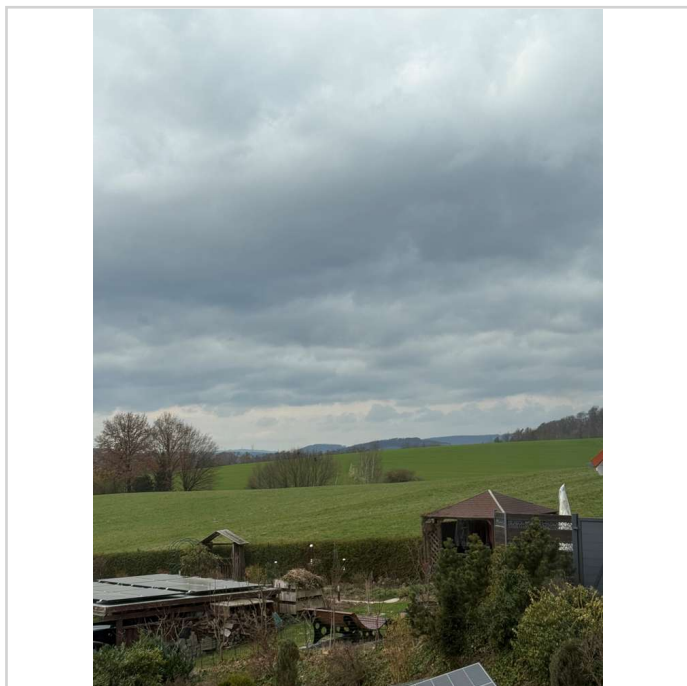
# Einfamilienhaus mit Ausblick in die Landschaft



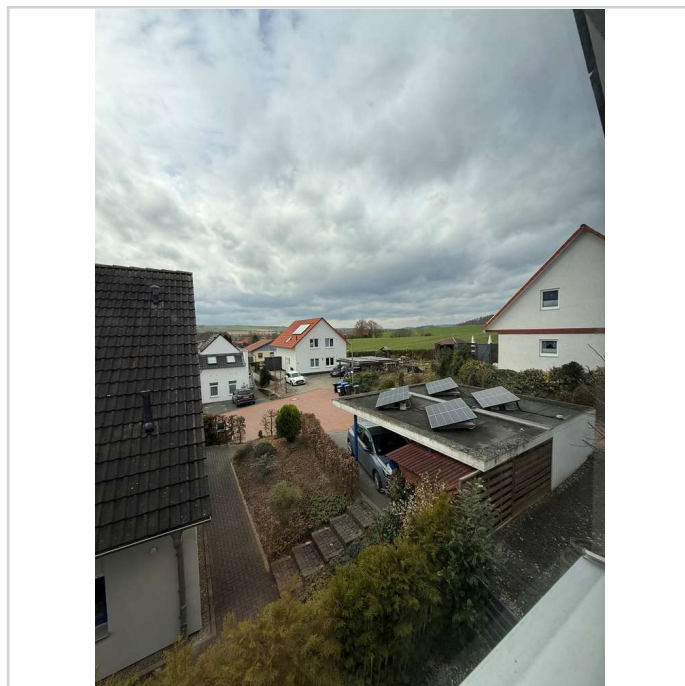
## Fällerwasser 28

37581 Bad Gandersheim

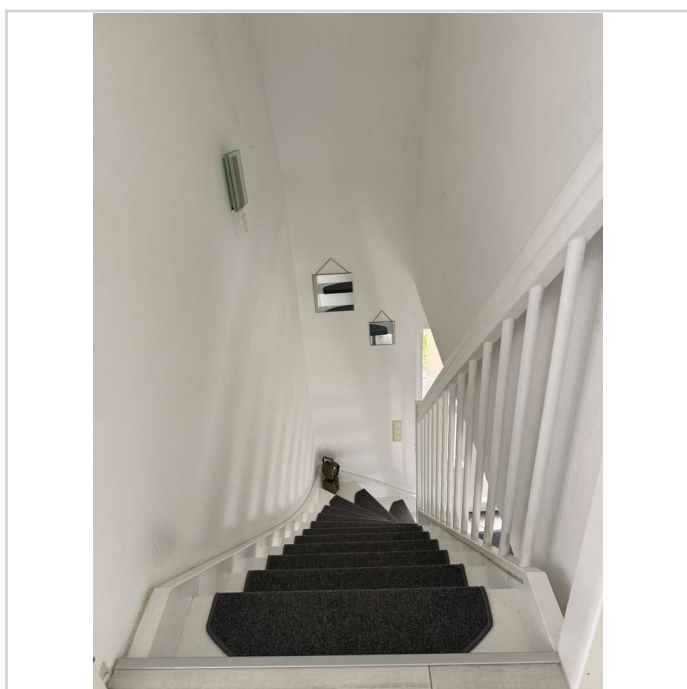
Zimmer: 4,00  
Wohnfläche ca.: 113,00 m<sup>2</sup>  
Kaufpreis: 289.000,00 EUR



16



20



42

# Einfamilienhaus mit Ausblick in die Landschaft



## Fällerwasser 28

37581 Bad Gandersheim

Zimmer: 4,00  
Wohnfläche ca.: 113,00 m<sup>2</sup>  
Kaufpreis: 289.000,00 EUR

