

#### Göttingen / Geismar

# Top-saniertes Reihenendhaus auf höchstem energetischen Niveau

Objektnummer: 25255019



KAUFPREIS: 975.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 190 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 7 • GRUNDSTÜCK: 359 m<sup>2</sup>



- Auf einen Blick
- Die Immobilie
- Auf einen Blick: Energiedaten
- Grundrisse
- Ein erster Eindruck
- Ausstattung und Details
- Alles zum Standort
- Weitere Informationen
- Ansprechpartner



#### Auf einen Blick

| Objektnummer | 25255019               |
|--------------|------------------------|
| Wohnfläche   | ca. 190 m <sup>2</sup> |
| Dachform     | Satteldach             |
| Zimmer       | 7                      |
| Schlafzimmer | 4                      |
| Badezimmer   | 2                      |
| Baujahr      | 1969                   |

| Kaufpreis                     | 975.000 EUR   |
|-------------------------------|---|
| Haus                          | Reihenendhaus   |
| Provision                     | Käuferprovision<br>beträgt 3,57 % (inkl.<br>MwSt.) des<br>beurkundeten<br>Kaufpreises |
| Modernisierung /<br>Sanierung | 2023  |
| Bauweise                      | Massiv  |
| Ausstattung                   | Terrasse, Gäste-WC,<br>Sauna, Garten/-<br>mitbenutzung                                |



# Auf einen Blick: Energiedaten

| Heizungsart                   | Zentralheizung |
|-------------------------------|----------------|
| Wesentlicher<br>Energieträger | Strom          |
| Energieausweis gültig bis     | 05.08.2035     |
| Befeuerung                    | Elektro        |

| Energieausweis                 | BEDARF        |
|--------------------------------|---------------|
| Endenergiebedarf               | 54.80 kWh/m²a |
| Energie-<br>Effizienzklasse    | В             |
| Baujahr laut<br>Energieausweis | 2023          |
|                                |               |











































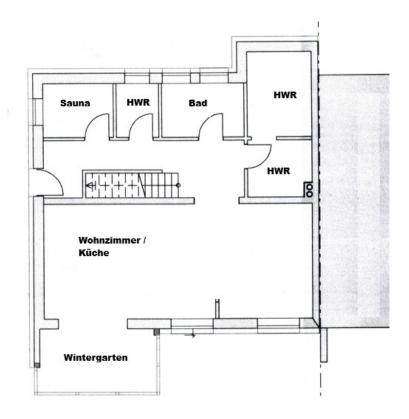


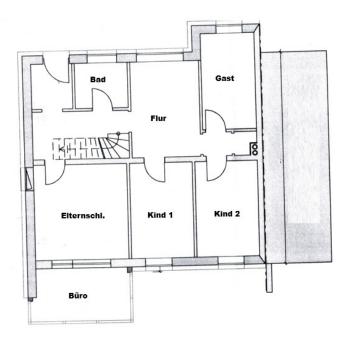






#### Grundrisse





Dieser Grundriss ist nicht maßstabsgetreu. Die Unterlagen wurden uns vom Auftraggeber zur Verfügung gestellt. Aus diesem Grund können wir nicht für die Richtigkeit der Angaben garantieren.



#### Ein erster Eindruck

Dieses wunderschöne Reihenendhaus überzeugt durch seine umfassende Sanierung, modernste energetische Standards und eine durchdachte Vorbereitung auf den Klimawandel. Mit viel Liebe zum Detail wurde hier ein stilvolles Zuhause geschaffen, das sowohl durch seine hochwertige Ausstattung als auch durch eine funktionale und lichtdurchflutete Raumaufteilung begeistert.

Die Immobilie bietet großzügige Wohnräume mit angenehmem Wohnambiente und überzeugt durch zahlreiche Ausstattungsmerkmale, die Nachhaltigkeit und Wohnkomfort perfekt miteinander verbinden. Eine komplette Außenbeschattung aller sonnenbeschienenen Fensterflächen sowie eine terrassenüberspannende Markise sorgen auch an heißen Tagen für ein angenehmes Raumklima. Massive Wände mit 18 cm Dämmung, eine Erdwärmeanlage über eine Grundstücksbohrung und die Versorgung mit hauseigenem Solarstrom inklusive 15,5 kWh Speicher gewährleisten höchste Energieeffizienz und niedrige Nebenkosten. Ein Wallboxanschluss für E-Mobilität ist bereits vorbereitet.

Auch die Gartenbewässerung wurde nachhaltig gelöst: Eine 5.000 L große Regenwasserzisterne versorgt den Garten ganzjährig mit Wasser. Zusätzlich verfügt die Immobilie, als eines der wenigen Häuser der Siedlung – über einen dachbegrünten Schuppen mit Elektroanschluss. Alle Schlösser (Türen, Briefkasten, Schuppen) sind in ein einheitliches Schließsystem integriert.

Ein besonderes Highlight ist die integrierte Sauna, die entspannte Wellnessmomente in den eigenen vier Wänden ermöglicht.

Die Lage überzeugt ebenfalls: Der sonnige Garten mit Südausrichtung bietet einen herrlichen Blick über das Leinetal bis hin zum alten Dorfkern von Geismar. In unter 15 Minuten zu Fuß erreichen Sie das Naherholungsgebiet "Am Kehr", Supermarkt, Bäcker, Apotheke, Kita, Schule und Sportgelände. Dank der Endhaltestellen mehrerer Buslinien in weniger als fünf Minuten Entfernung besteht zudem eine hervorragende Anbindung an das Stadtzentrum und den Bahnhof, rund um die Uhr.

Hier erwartet Sie ein zukunftssicheres, energieeffizientes und komfortables Zuhause, das keine Wünsche offenlässt, ideal für alle, die Wert auf Qualität, Nachhaltigkeit und modernen Wohnkomfort legen.



#### Ausstattung und Details

Erneuerung der Elektrischen Leitungen

Neuanbau Holzwintergarten 2-geschossig

Neue Treppenanlage vom OG zum Spitzboden mit Eingangstürbereich

Neues Eingangspodest mit Treppenstufen, Beton/Granit

Neue Eingangsüberdachung

Neu Fenster3-fach Verglasung U-Wert Fenster 0.86 W/qm

Sämtl. Fenster außer Nordseite mit Außenabschattung

Innenfensterbänke Eiche Naturholz

Innentüren Weiß, teilw. Glasauschnitt

Fußböden innen Diele Eiche, Fliesen EG u. Sanitärbereich

Dach neu mit 18 cm Aufsparrendämmung, PU-Hartschaum

Ton-Flachdachziegel braun engobiert, 2 neue Dachflächenfenster

Fassade mit 18 cm WDVS Styropor-Dämmplatten, Brandriegel etc.

Heizungsanlage mit Erdwärmebohrung, 1 Sonde 110 m

Sole/Wasser WP, WGB 8, 300 I. TW-speicher

70 qm Lehm-Wandheizung, FB Heizung in WiGa komplett, Bäder, Diele EG

Photovoltaikanlage 7,29 kWP, 18 PV Module,

15, 5 kW BYD Speicher, SMA Wechselrichter, Wallbox-Vorbereitung

Neuherstellung Schmutz- und Regenwasseranschluß

Regenwassertank 5000 L

Kelleraußenwand neue Abdichtung, 12 cm Styrodur-Dämmplatten, Noppenbahn

Herstellung neuer Lichtschächte Nordseite und 15 lfdm Drainage

Terrasse neu, Außenmarkise, Fahrradschuppen neben Hauseingang

Neue Sauna

Neue Zuwegung und Neugestaltung Garten



#### Alles zum Standort

Das Reihenendhaus befindet sich in Geismar, einem der gefragtesten Stadtteile Göttingens, der für seine hohe Lebensqualität und familienfreundliche Atmosphäre bekannt ist. Hier verbinden sich ruhiges, naturnahes Wohnen mit der Nähe zur Innenstadt, eine Kombination, die nur selten zu finden ist.

Geismar bietet eine hervorragende Infrastruktur: Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf, Ärzte, Apotheken, Cafés und Restaurants befinden sich in unmittelbarer Nähe. Mehrere Kindergärten, Schulen und Spielplätze machen den Stadtteil besonders attraktiv für Familien. Auch Sport- und Freizeitmöglichkeiten sind vielfältig, ob im nahegelegenen Geismarer Wald, beim Spazierengehen, Radfahren oder im örtlichen Vereinsleben.

Die Anbindung an die Göttinger Innenstadt ist optimal: Mit dem Fahrrad oder dem Bus erreichen Sie das Stadtzentrum in wenigen Minuten. Gleichzeitig genießen Sie hier eine ruhige und sichere Wohnlage mit hohem Erholungswert.

Geismar vereint das Beste aus zwei Welten, urbanes Leben mit kurzen Wegen und naturnahes Wohnen in einer gewachsenen Nachbarschaft. Ein Standort, an dem Sie und Ihre Familie sich rundum wohlfühlen können.



#### Weitere Informationen

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 5.8.2035.

Endenergiebedarf beträgt 54.80 kwh/(m²\*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Strom.

Das Baujahr des Objekts It. Energieausweis ist 2023.

Die Energieeffizienzklasse ist B.

GELDWÄSCHE: Als Immobilienmaklerunternehmen ist die von Poll Immobilien GmbH nach § 2 Abs. 1 Nr. 14 und § 11 Abs. 1, 2 Geldwäschegesetz (GwG) dazu verpflichtet, bei der Begründung einer Geschäftsbeziehung die Identität des Vertragspartners festzustellen und zu überprüfen, bzw. sobald ein ernsthaftes Interesse an der Durchführung des Immobilienkaufvertrages besteht. Hierzu ist es erforderlich, dass wir nach § 11 Abs. 4 GwG die relevanten Daten Ihres Personalausweises festhalten (wenn Sie als natürliche Person handeln) – beispielsweise mittels einer Kopie. Bei einer juristischen Person benötigen wir eine Kopie des Handelsregisterauszugs, aus welchem der wirtschaftlich Berechtigte hervorgeht. Das Geldwäschegesetz sieht vor, dass der Makler die Kopien bzw. Unterlagen fünf Jahre aufbewahren muss. Als unser Vertragspartner haben Sie auch eine Mitwirkungspflicht nach § 11 Abs. 6 GwG.

HAFTUNG: Wir weisen darauf hin, dass die von uns weitergegebenen Objektinformationen, Unterlagen, Pläne etc. vom Verkäufer bzw. Vermieter stammen. Eine Haftung für die Richtigkeit oder Vollständigkeit der Angaben übernehmen wir daher nicht. Es obliegt daher unseren Kunden, die darin enthaltenen Objektinformationen und Angaben auf ihre Richtigkeit hin zu überprüfen. Alle Immobilienangebote sind freibleibend und vorbehaltlich Irrtümer, Zwischenverkauf- und Vermietung oder sonstiger Zwischenverwertung.

#### UNSER SERVICE FÜR SIE ALS EIGENTÜMER:

Planen Sie den Verkauf oder die Vermietung Ihrer Immobilie, so ist es für Sie wichtig, deren Marktwert zu kennen. Lassen Sie kostenfrei und unverbindlich den aktuellen Wert Ihrer Immobilie professionell durch einen unserer Immobilienspezialisten einschätzen. Unser bundesweites und internationales Netzwerk ermöglicht es uns, Verkäufer bzw. Vermieter und Interessenten bestmöglich zusammenzuführen.



### Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

**Christian Merz** 

Theaterstraße 22, 37073 Göttingen
Tel.: +49 551 - 49 97 471 0
E-Mail: goettingen@von-poll.com

Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com