

Göttingen / Geismar

# Top-sanieretes Reihenendhaus auf höchstem energetischen Niveau

Objektnummer: 25255019

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



**KAUFPREIS: 773.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 190 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 7 • GRUNDSTÜCK: 359 m<sup>2</sup>**

**Objektnummer: 25255019 - 37085 Göttingen / Geismar**

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

Objektnummer: 25255019 - 37085 Göttingen / Geismar

## Auf einen Blick

Objektnummer	25255019	Kaufpreis	773.000 EUR
Wohnfläche	ca. 190 m <sup>2</sup>	Haus	Reihenendhaus
Dachform	Satteldach	Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Zimmer	7	Modernisierung / Sanierung	2023
Schlafzimmer	4	Bauweise	Massiv
Badezimmer	2	Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Sauna, Garten-/mitbenutzung
Baujahr	1969		

Objektnummer: 25255019 - 37085 Göttingen / Geismar

## Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung	Energieinformationen	BEDARF
Wesentlicher Energieträger	Strom	Endenergiebedarf	54.80 kWh/m²a
Energieausweis gültig bis	05.08.2035	Energie-Effizienzklasse	B
Befuerung	Elektro	Baujahr laut Energieausweis	2023

Objektnummer: 25255019 - 37085 Göttingen / Geismar

## Die Immobilie



Objektnummer: 25255019 - 37085 Göttingen / Geismar

## Die Immobilie



Objektnummer: 25255019 - 37085 Göttingen / Geismar

## Die Immobilie



Objektnummer: 25255019 - 37085 Göttingen / Geismar

## Die Immobilie



Objektnummer: 25255019 - 37085 Göttingen / Geismar

## Die Immobilie



Objektnummer: 25255019 - 37085 Göttingen / Geismar

## Die Immobilie



Objektnummer: 25255019 - 37085 Göttingen / Geismar

## Die Immobilie



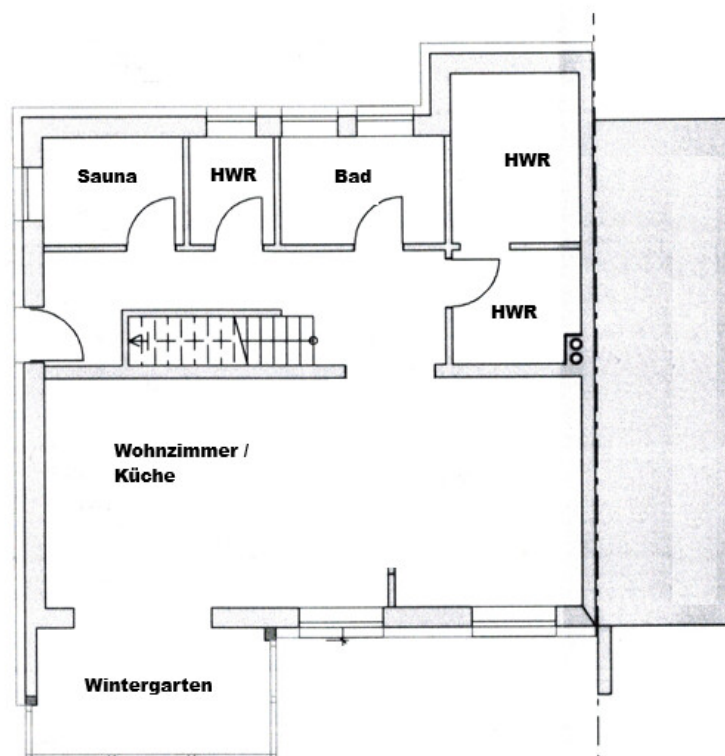
Objektnummer: 25255019 - 37085 Göttingen / Geismar

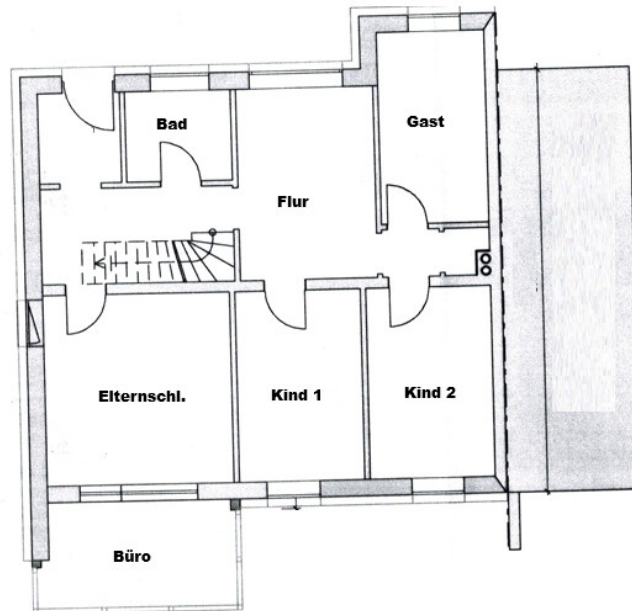
## Die Immobilie



Objektnummer: 25255019 - 37085 Göttingen / Geismar

## 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.

**Objektnummer: 25255019 - 37085 Göttingen / Geismar**

## 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 durch hochwertige Ausstattung sowie eine funktionale und lichtdurchflutete Raumaufteilung begeistert.

Die großzügigen Wohnräume bieten ein angenehmes Wohnambiente. Edle, echte Eichendielen im gesamten Haus unterstreichen den hochwertigen Charakter und sorgen für eine warme, zeitlose Atmosphäre. Zahlreiche Ausstattungsmerkmale verbinden Nachhaltigkeit und Wohnkomfort auf höchstem Niveau.

Für ein angenehmes Raumklima auch an heißen Tagen sorgen die komplette Außenbeschattung aller sonnenbeschienenen Fensterflächen sowie eine elektrische, terrassenüberspannende Markise. Alle Jalousien im Haus sind ebenfalls vollständig elektrisch steuerbar.

Massive Wände mit 18 cm Dämmung, eine Erdwärmeanlage über eine Grundstücksbohrung sowie die Versorgung mit hauseigenem Solarstrom inklusive 15,5 kWh Stromspeicher gewährleisten höchste Energieeffizienz und dauerhaft niedrige Nebenkosten. Das Haus ist voll elektrisch ausgelegt und bereits mit einem vorbereiteten Wallboxanschluss für E-Mobilität ausgestattet.

Auch die Gartenbewässerung wurde konsequent nachhaltig gelöst: Eine großzügige Regenwasserzisterne sowie eine zusätzliche 5.000-Liter-Zisterne versorgen den Garten ganzjährig mit Wasser. Ergänzend verfügt die Immobilie – als eines der wenigen Häuser der Siedlung – über einen dachbegrüntem Schuppen mit Elektroanschluss. Sämtliche Schlösser (Haus-, Neben- und Schuppentüren sowie Briefkasten) sind in ein einheitliches Schließsystem integriert.

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

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

**Objektnummer: 25255019 - 37085 Göttingen / Geismar**

## **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 Erdwärmehochleistung, 1 Sonde 110 m**  
**Sole/Wasser WP, WGB 8, 300 l. 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**

**Objektnummer: 25255019 - 37085 Göttingen / Geismar**

## **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 Spaziergehen, 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.

**Objektnummer: 25255019 - 37085 Göttingen / Geismar**

## Weitere Informationen

**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.

**Objektnummer: 25255019 - 37085 Göttingen / Geismar**

## **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](mailto:goettingen@von-poll.com)**

*Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH*

---

**[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)**