

Göttingen

# Passivhaus 3-Zimmer-Wohnung - barrierefrei, modern & lichtdurchflutet (A+)

Objektnummer: 26255008

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



KAUFPREIS: 298.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 66 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 3

**Objektnummer: 26255008 - 37085 Göttingen**

- Auf einen Blick**
- Die Immobilie**
- Auf einen Blick: Energiedaten**
- Grundrisse**
- Ein erster Eindruck**
- Alles zum Standort**
- Sonstige Angaben**
- Ansprechpartner**

**Objektnummer: 26255008 - 37085 Göttingen**

## Auf einen Blick

Objektnummer	26255008	Kaufpreis	298.000 EUR
Wohnfläche	ca. 66 m <sup>2</sup>	Wohnungstyp	Erdgeschosswohnung
Zimmer	3	Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Schlafzimmer	2	Zustand der Immobilie	gepflegt
Badezimmer	1	Nutzfläche	ca. 9 m <sup>2</sup>
Baujahr	2018	Ausstattung	Terrasse, Garten/ mitbenutzung
Stellplatz	1 x Freiplatz		

**Objektnummer: 26255008 - 37085 Göttingen**

## **Auf einen Blick: Energiedaten**

<b>Heizungsart</b>	<b>Zentralheizung</b>	<b>Energieausweis</b>	<b>Bedarfsausweis</b>
<b>Wesentlicher Energieträger</b>	<b>KWK erneuerbar</b>	<b>Endenergiebedarf</b>	<b>29.00 kWh/m²a</b>
<b>Energieausweis gültig bis</b>	<b>28.02.2029</b>	<b>Energie-Effizienzklasse</b>	<b>A+</b>
<b>Befuerung</b>	<b>Alternativ</b>	<b>Baujahr laut Energieausweis</b>	<b>2018</b>

Objektnummer: 26255008 - 37085 Göttingen

## Die Immobilie



Objektnummer: 26255008 - 37085 Göttingen

## Die Immobilie



Objektnummer: 26255008 - 37085 Göttingen

## Die Immobilie



Objektnummer: 26255008 - 37085 Göttingen

## Die Immobilie



Objektnummer: 26255008 - 37085 Göttingen

## Die Immobilie



Objektnummer: 26255008 - 37085 Göttingen

## 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: 26255008 - 37085 Göttingen**

## **Ein erster Eindruck**

Diese attraktive Drei-Zimmer-Wohnung befindet sich in einem modernen Passivhaus mit der hervorragenden Energieeffizienzklasse A+ und überzeugt durch ihren guten Zustand sowie eine durchdachte, zukunftsorientierte Ausstattung.

Die Wohnung ist aktuell vermietet und wird im bestehenden Mietverhältnis übergeben, wodurch sie sich ideal als Kapitalanlage eignet, mit langfristiger Selbstnutzung. Sie präsentiert sich in einem gepflegten Gesamtzustand und bietet ein angenehmes Wohnambiente.

Ein besonderes Highlight ist die großzügige Terrasse mit direktem Zugang zum Garten, der vielfältige Nutzungsmöglichkeiten bietet und zum Entspannen im Freien einlädt. Die Pflege des Gartens sowie der Hecke wird zuverlässig von der Hausverwaltung übernommen, sodass für Eigentümer und Mieter kein zusätzlicher Aufwand entsteht.

Die Wohnung ist ebenerdig und behindertengerecht gestaltet, mit stufenlosem Zugang (ausgenommen eine geringe Schwelle zur Terrasse).

Eine barrierefreie Dusche, breite Türen sowie rollstuhlgerecht angepasste Bad- und Küchenausstattung sorgen für höchsten Wohnkomfort und uneingeschränkte Nutzbarkeit. Die Küche ist mit einer hochwertigen Backofen-Mikrowellen-Kombination, einem modernen Induktionskochfeld sowie einer leistungsstarken Dunstabzugshaube ausgestattet und lässt keine Wünsche offen.

Abgerundet wird dieses attraktive Angebot durch einen zur Wohnung gehörenden Stellplatz sowie ein praktisches Kellerabteil, das zusätzlichen Stauraum bietet. Das Gebäude verfügt über eine moderne E-Auto-Ladestation, die den Bewohnern eine komfortable und nachhaltige Möglichkeit zum Laden ihrer Fahrzeuge direkt am Stellplatz bietet.

Dank des energieeffizienten Passivhausstandards ist der Strom bereits im Hausgeld enthalten, sodass kein separater Stromvertrag abgeschlossen werden muss.

Insgesamt handelt es sich um eine hochwertige und zukunftssichere Immobilie in energieeffizienter Bauweise mit langfristigem Wertpotenzial.

**Objektnummer: 26255008 - 37085 Göttingen**

## **Alles zum Standort**

Die Zieten-Terrassen zählen zu den gefragten Wohnlagen im Süden von Göttingen und befinden sich im Stadtteil Geismar, leicht erhöht am östlichen Stadtrand. Das Wohngebiet entstand auf dem ehemaligen Gelände der historischen Zieten-Kaserne und wurde zu einem modernen, hochwertigen Wohnquartier mit besonderem Charme entwickelt.

Ein besonderer Vorteil ist die unmittelbare Nähe zur Natur: Der Göttinger Wald sowie das weitläufige Naherholungsgebiet rund um das Kerstlingeröder Feld befinden sich in direkter Umgebung und laden zu Spaziergängen, sportlichen Aktivitäten und Erholung im Grünen ein. Gleichzeitig ist die Innenstadt von Göttingen in wenigen Minuten erreichbar, sodass eine optimale Kombination aus naturnahem Wohnen und urbaner Infrastruktur gegeben ist.

Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, Kindergärten sowie medizinische Einrichtungen befinden sich im nahegelegenen Stadtteil Geismar und sind schnell erreichbar. Eine gute Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr gewährleistet zudem eine bequeme Verbindung in die Innenstadt sowie zu den universitären Einrichtungen.

Insgesamt bieten die Zieten-Terrassen eine ruhige, grüne und zugleich gut angebundene Wohnlage mit hoher Lebensqualität ideal für Familien, Berufspendler und Kapitalanleger gleichermaßen.

**Objektnummer: 26255008 - 37085 Göttingen**

## **Sonstige Angaben**

**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: 26255008 - 37085 Göttingen**

## **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)**