

Göttingen

# Reihenhaus in familienfreundlicher Wohnlage

Objektnummer: 26255011

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



KAUFPREIS: 265.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 73 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 3 • GRUNDSTÜCK: 160 m<sup>2</sup>

**Objektnummer: 26255011 - 37083 Göttingen**

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

**Objektnummer: 26255011 - 37083 Göttingen**

## **Auf einen Blick**

<b>Objektnummer</b>	<b>26255011</b>	<b>Kaufpreis</b>	<b>265.000 EUR</b>
<b>Wohnfläche</b>	<b>ca. 73 m<sup>2</sup></b>	<b>Haustyp</b>	<b>Reihenmittel</b>
<b>Dachform</b>	<b>Satteldach</b>	<b>Provision</b>	<b>Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises</b>
<b>Zimmer</b>	<b>3</b>	<b>Modernisierung / Sanierung</b>	<b>2015</b>
<b>Schlafzimmer</b>	<b>2</b>	<b>Zustand der Immobilie</b>	<b>gepflegt</b>
<b>Badezimmer</b>	<b>1</b>	<b>Bauweise</b>	<b>Massiv</b>
<b>Baujahr</b>	<b>1961</b>	<b>Nutzfläche</b>	<b>ca. 45 m<sup>2</sup></b>
<b>Stellplatz</b>	<b>1 x Garage</b>	<b>Ausstattung</b>	<b>Terrasse, Gäste-WC, Sauna, Garten/ mitbenutzung, Einbauküche</b>

**Objektnummer: 26255011 - 37083 Göttingen**

## **Auf einen Blick: Energiedaten**

<b>Heizungsart</b>	<b>Zentralheizung</b>	<b>Energieausweis</b>	<b>Bedarfsausweis</b>
<b>Wesentlicher Energieträger</b>	<b>Gas</b>	<b>Endenergiebedarf</b>	<b>200.00 kWh/m²a</b>
<b>Energieausweis gültig bis</b>	<b>09.06.2036</b>	<b>Energie-Effizienzklasse</b>	<b>G</b>
		<b>Baujahr laut Energieausweis</b>	<b>1961</b>

Objektnummer: 26255011 - 37083 Göttingen

## Die Immobilie



Objektnummer: 26255011 - 37083 Göttingen

## Die Immobilie



Objektnummer: 26255011 - 37083 Göttingen

## Die Immobilie



Objektnummer: 26255011 - 37083 Göttingen

## Die Immobilie



Objektnummer: 26255011 - 37083 Göttingen

## Die Immobilie



Objektnummer: 26255011 - 37083 Göttingen

## Die Immobilie



Objektnummer: 26255011 - 37083 Göttingen

## Die Immobilie



Objektnummer: 26255011 - 37083 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: 26255011 - 37083 Göttingen**

## **Ein erster Eindruck**

**Dieses gepflegte Reihenmittelhaus überzeugt durch seine ruhige Wohnlage und ein angenehmes Wohnambiente für Paare und Familien. Das Herzstück des Hauses ist der liebevoll angelegte Garten mit attraktiver Südwestausrichtung, der zahlreiche Sonnenstunden und ideale Voraussetzungen für entspannte Stunden im Freien bietet.**

**Das helle Wohnzimmer verfügt über einen direkten Zugang zur Terrasse und schafft so eine harmonische Verbindung zwischen Wohnbereich und Garten. Hier genießen Sie sowohl im Innen- als auch im Außenbereich eine angenehme Wohnatmosphäre.**

**Im ersten Obergeschoss befinden sich ein Schlafzimmer, ein Kinderzimmer sowie ein bereits modernisiertes und saniertes Badezimmer, das zeitgemäßen Wohnkomfort bietet.**

**Ein weiterer Pluspunkt ist die Garage, die sich nur wenige Meter vom Haus entfernt befindet und zusätzlichen Komfort im Alltag gewährleistet.**

**Die Kombination aus ruhiger Lage, praktischem Grundriss und dem sonnigen Garten macht diese Immobilie zu einem attraktiven Zuhause für alle, die Wert auf Wohnqualität und Erholung legen.**

**Objektnummer: 26255011 - 37083 Göttingen**

## **Alles zum Standort**

**Das Reihenmittelhaus befindet sich in einer besonders gefragten Wohnlage am nördlichen Rand des beliebten Göttinger Stadtteils Geismar. Durch die unmittelbare Nähe zur Innenstadt profitieren Sie von kurzen Wegen zu allen wichtigen Einrichtungen des täglichen Bedarfs sowie den vielfältigen Angeboten der Universitätsstadt.**

**Die Immobilie liegt in einer ruhigen Sackgassenstraße ohne Durchgangsverkehr. Diese verkehrsberuhigte Lage sorgt für ein angenehmes, entspanntes Wohnumfeld und bietet insbesondere Familien, Berufstätigen und Ruhesuchenden eine hohe Wohnqualität.**

**Geismar zeichnet sich durch seine gewachsene Infrastruktur und seinen hohen Wohnwert aus. Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, Kindergärten, Ärzte sowie zahlreiche Freizeit- und Sportangebote befinden sich in der näheren Umgebung und sind bequem erreichbar.**

**Die Kombination aus ruhiger Wohnlage, angenehmer Nachbarschaft und der Nähe zur Göttinger Innenstadt macht diesen Standort besonders attraktiv. Hier wohnen Sie in einem gepflegten Wohngebiet mit viel Lebensqualität und genießen gleichzeitig die Vorzüge eines zentrumsnahen Wohnens.**

**Objektnummer: 26255011 - 37083 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: 26255011 - 37083 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)**