

Bovenden

# Attraktives 4-Parteienhaus in Bovenden – Großzügig, modernisiert und in begehrter Wohnlage

Property ID: 25255011

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



PURCHASE PRICE: 899.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 321 m<sup>2</sup> • ROOMS: 12 • LAND AREA: 911 m<sup>2</sup>

Property ID: 25255011 - 37120 Bovenden

- At a glance
- The property
- Energy Data
- Floor plans
- A first impression
- All about the location
- Other information
- Contact partner

Property ID: 25255011 - 37120 Bovenden

## At a glance

Property ID	25255011	Purchase Price	899.000 EUR
Living Space	ca. 321 m <sup>2</sup>	Commission	Käuferprovision beträgt 2,975 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Rooms	12		
Bedrooms	4		
Bathrooms	4		
Year of construction	1976	Modernisation / Refurbishment	2024
Type of parking	2 x Garage	Condition of property	Renovated
		Construction method	Solid
		Usable Space	ca. 45 m <sup>2</sup>
		Equipment	Terrace, Guest WC, Garden / shared use, Built-in kitchen

Property ID: 25255011 - 37120 Bovenden

## Energy Data

Type of heating	Central heating	Energy Certificate	Energy demand certificate
Energy Source	Gas	Final Energy Demand	106.26 kWh/m <sup>2</sup> a
Energy certificate valid until	06.01.2034	Energy efficiency class	D
Power Source	Gas	Year of construction according to energy certificate	1976

Property ID: 25255011 - 37120 Bovenden

## The property



Property ID: 25255011 - 37120 Bovenden

## The property



Property ID: 25255011 - 37120 Bovenden

## The property



Property ID: 25255011 - 37120 Bovenden

## The property



Property ID: 25255011 - 37120 Bovenden

## The property



Property ID: 25255011 - 37120 Bovenden

## The property



Property ID: 25255011 - 37120 Bovenden

## The property



Property ID: 25255011 - 37120 Bovenden

## The property



Property ID: 25255011 - 37120 Bovenden

## The property



Property ID: 25255011 - 37120 Bovenden

## The property



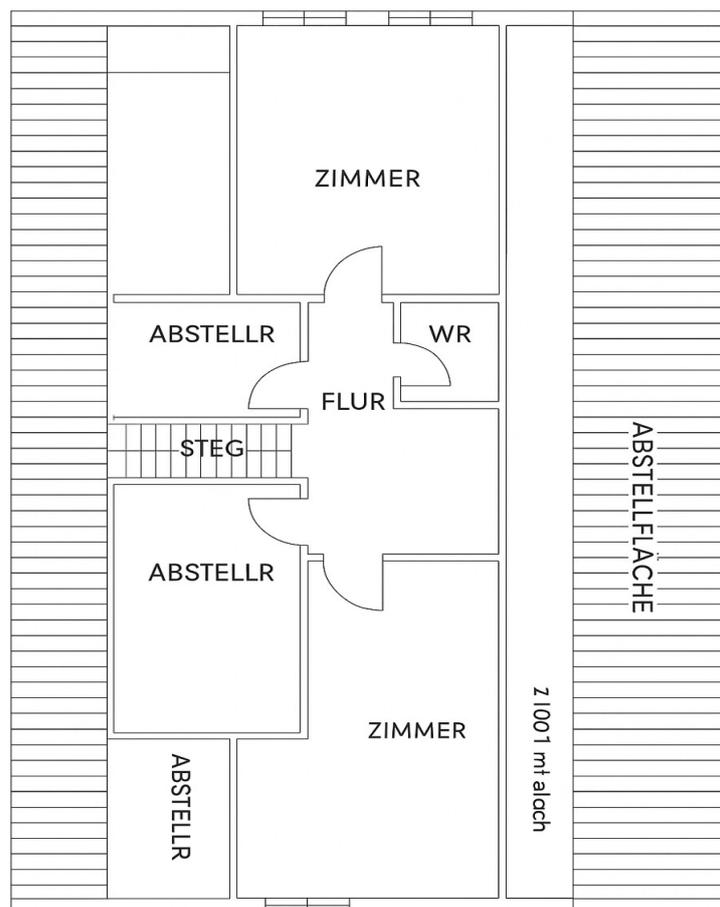
Property ID: 25255011 - 37120 Bovenden

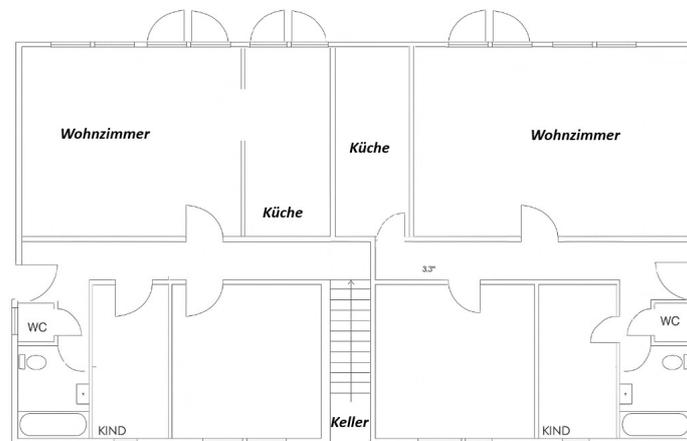
## The property



Property ID: 25255011 - 37120 Bovenden

## Floor plans





This floor plan is not to scale. The documents were given to us by the client. For this reason, we cannot guarantee the accuracy of the information.

Property ID: 25255011 - 37120 Bovenden

## A first impression

In begehrter Wohnlage von Bovenden präsentiert sich dieses attraktive Vier-Parteienhaus als eine seltene Gelegenheit für Eigennutzer und Kapitalanleger gleichermaßen. Das Haus wurde in den letzten Jahren aufwändig modernisiert und bietet insgesamt rund 321 m<sup>2</sup> Wohnfläche, verteilt auf zwei großzügige und zwei kompaktere Wohnungen. Die beiden großen Einheiten mit 110 m<sup>2</sup> und 103 m<sup>2</sup> überzeugen durch lichtdurchflutete Räume, durchdachte Grundrisse und ein offenes Wohngefühl. Ergänzt wird das Angebot durch zwei kleinere Wohnungen mit jeweils 55 m<sup>2</sup> und 53 m<sup>2</sup>, die sich ideal für Singles, Paare oder zur Vermietung eignen.

Die umfangreichen Sanierungsmaßnahmen, die 2016 durchgeführt wurden, umfassten unter anderem den Austausch der Heizungsanlage, sämtliche Fenster, die Haustür sowie die Warmwasserleitungen. Auch die Bodenbeläge wurden vollständig erneuert und sorgen heute für ein modernes und stimmiges Gesamtbild. Im Jahr 2022 folgte die komplette Neuanlage der Terrasse sowie des Gartens, wodurch ein ansprechender Außenbereich mit hoher Aufenthaltsqualität geschaffen wurde. Für das Jahr 2025 ist eine weitere gärtnerische Gestaltung des oberen Grundstücksbereichs geplant, was die Immobilie zusätzlich aufwertet.

Aktuell werden die beiden Erdgeschosswohnungen von den Eigentümern sowie deren Eltern bewohnt. Diese Einheiten werden im Jahr 2026 frei. Bei einem Kauf wird für diesen Zeitraum eine Ortsübliche Miete angesetzt. Die Kombination aus hochwertiger Bausubstanz, laufend gepflegtem Zustand und der sehr gefragten Lage macht dieses Objekt zu einer zukunftssicheren Investition. Aktuelle sind die oberen Wohnung zu 550 Euro & 560 Euro kalt vermietet.

Bovenden selbst überzeugt durch seine Nähe zur Universitätsstadt Göttingen, eine sehr gute Infrastruktur sowie ein ruhiges, familienfreundliches Wohnumfeld mit vielen Naherholungsmöglichkeiten. Das Haus besticht nicht nur durch seine attraktive Lage, sondern auch durch seinen besonderen Charme, seine großzügige Aufteilung und die helle, freundliche Atmosphäre in allen Wohneinheiten.

Property ID: 25255011 - 37120 Bovenden

## All about the location

Bovenden ist eine der beliebtesten Wohnlagen im direkten Einzugsgebiet der Universitätsstadt Göttingen und vereint auf ideale Weise naturnahes Wohnen mit urbaner Nähe. Die charmante Gemeinde liegt nur wenige Autominuten nördlich von Göttingen und bietet ihren Bewohnern eine hervorragende Infrastruktur, ein starkes Gemeinschaftsgefühl sowie zahlreiche Freizeit- und Erholungsmöglichkeiten.

Die Wohnqualität in Bovenden ist hoch: Familien, Berufspendler und Ruhesuchende finden hier ein gut ausgebautes Netz an Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, Kindergärten, ärztlicher Versorgung und Sporteinrichtungen. Gleichzeitig lädt die unmittelbare Umgebung mit Feldern, Wiesen und Wäldern zu ausgedehnten Spaziergängen, Fahrradtouren oder sportlichen Aktivitäten in der Natur ein.

Verkehrstechnisch ist Bovenden bestens angebunden. Die Nähe zur B3 sowie zur A7 ermöglicht eine schnelle Erreichbarkeit regionaler und überregionaler Ziele. Der öffentliche Nahverkehr sorgt zudem für eine bequeme Verbindung nach Göttingen und in die umliegenden Orte.

Nicht zuletzt überzeugt Bovenden durch seinen gewachsenen Ortskern, eine angenehme Nachbarschaft und ein sicheres, gepflegtes Wohnumfeld, ein idealer Ort zum Leben, Arbeiten und Wohlfühlen.

Property ID: 25255011 - 37120 Bovenden

## Other information

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.  
Dieser ist gültig bis 6.1.2034.  
Endenergiebedarf beträgt 106.26 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).  
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.  
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1976.  
Die Energieeffizienzklasse ist D.

**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.

Property ID: 25255011 - 37120 Bovenden

## Contact partner

For further information, please contact your contact person:

Christian Merz

---

Theaterstraße 22, 37073 Göttingen

Tel.: +49 551 - 49 97 471 0

E-Mail: [goettingen@von-poll.com](mailto:goettingen@von-poll.com)

*To the Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

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