

Göttingen / Nikolausberg

# Well-maintained apartment with a practical layout

*Property ID: 25255016*

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



**PURCHASE PRICE: 198.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 79 m<sup>2</sup> • ROOMS: 3**

Property ID: 25255016 - 37077 Göttingen / Nikolausberg

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

Property ID: 25255016 - 37077 Göttingen / Nikolausberg

## At a glance

|                      |           |                               |                                                                           |
|----------------------|-----------|-------------------------------|---------------------------------------------------------------------------|
| Property ID          | 25255016  | Purchase Price                | 198.000 EUR                                                               |
| Living Space         | ca. 79 m² | Commission                    | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Floor                | 1         |                               |                                                                           |
| Rooms                | 3         |                               |                                                                           |
| Year of construction | 1968      |                               |                                                                           |
|                      |           | Modernisation / Refurbishment | 1990                                                                      |
|                      |           | Condition of property         | Well-maintained                                                           |
|                      |           | Construction method           | Solid                                                                     |
|                      |           | Equipment                     | Balcony                                                                   |

Property ID: 25255016 - 37077 Göttingen / Nikolausberg

## Energy Data

|                                |                 |                                                      |                                |
|--------------------------------|-----------------|------------------------------------------------------|--------------------------------|
| Type of heating                | Central heating | Energy Certificate                                   | Energy consumption certificate |
| Energy Source                  | Gas             | Final energy consumption                             | 78.20 kWh/m²a                  |
| Energy certificate valid until | 16.03.2035      | Energy efficiency class                              | C                              |
| Power Source                   | Gas             | Year of construction according to energy certificate | 1968                           |

Property ID: 25255016 - 37077 Göttingen / Nikolausberg

## The property



Property ID: 25255016 - 37077 Göttingen / Nikolausberg

## The property



Property ID: 25255016 - 37077 Göttingen / Nikolausberg

## The property



Property ID: 25255016 - 37077 Göttingen / Nikolausberg

## The property



Property ID: 25255016 - 37077 Göttingen / Nikolausberg

## The property



Property ID: 25255016 - 37077 Göttingen / Nikolausberg

## 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: 25255016 - 37077 Göttingen / Nikolausberg

## A first impression

This beautiful 3-room apartment is situated in an attractive location with unobstructed views of the surrounding greenery. The apartment boasts a bright and welcoming atmosphere, as well as a practical layout that appeals to singles, couples, and small families alike. The tranquil surroundings create a pleasant living environment without sacrificing convenient access to urban amenities. The apartment is located in a well-maintained multi-family building. A particular highlight is the heating system, which was replaced in 2023, ensuring a modern and efficient standard. While the apartment does require some renovation, this presents an opportunity to modernize and personalize the space to your liking. Thanks to its practical floor plan, the apartment offers versatile use and ample space for various living concepts. Whether as a new home for personal use or as a long-term investment, this property presents numerous possibilities. With targeted modernization measures, the property can further enhance its value and transform it into a true gem. The location is characterized by its peaceful and natural setting. From the apartment, you can enjoy a beautiful view of the surrounding greenery, perfect for relaxation and well-being. At the same time, shops, schools, public transport, and other amenities for daily needs are within easy reach. This property thus combines a natural living environment with a practical and convenient infrastructure.

Property ID: 25255016 - 37077 Göttingen / Nikolausberg

## All about the location

Nikolausberg ist ein beliebter Stadtteil im Norden Göttingens und zeichnet sich durch seine naturnahe und ruhige Wohnlage aus. Umgeben von viel Grün und Wäldern bietet der Ort ein hohes Maß an Lebensqualität und ist besonders bei Familien, Berufspendlern und Ruhesuchenden geschätzt. Die gewachsene Dorfstruktur mit ihrem charmanten Charakter verbindet ländliche Idylle mit der Nähe zur Universitätsstadt.

Trotz der ruhigen Lage ist Nikolausberg sehr gut angebunden. Mit dem Auto oder dem Bus erreichen Sie die Göttinger Innenstadt in wenigen Minuten. Vor Ort finden sich Einrichtungen des täglichen Bedarfs wie Einkaufsmöglichkeiten, eine Grundschule, Kindergarten sowie Ärzte. Auch kulturelle und sportliche Angebote sind vorhanden und sorgen für eine lebendige Gemeinschaft.

Die Umgebung lädt zu vielfältigen Freizeitaktivitäten ein. Zahlreiche Wander- und Radwege beginnen direkt vor der Haustür und führen durch die reizvolle Landschaft des Göttinger Waldes. Gleichzeitig profitieren Bewohner von der Nähe zu Göttingen, wo ein breites Angebot an Gastronomie, Kultur und Freizeitmöglichkeiten zur Verfügung steht. Nikolausberg bietet damit die ideale Kombination aus naturnahem Wohnen und urbaner Erreichbarkeit.

Property ID: 25255016 - 37077 Göttingen / Nikolausberg

## Other information

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.  
Dieser ist gültig bis 16.3.2035.  
Endenergieverbrauch beträgt 78.20 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).  
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.  
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1968.  
Die Energieeffizienzklasse ist C.

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 Handelsregistrauszugs, 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: 25255016 - 37077 Göttingen / Nikolausberg

## 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)