

Göttingen / Geismar

Completely renovated end-of-terrace house built to the highest energy efficiency standards

Property ID: 25255019

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



PURCHASE PRICE: 773.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 190 m² • ROOMS: 7 • LAND AREA: 359 m²

Property ID: 25255019 - 37085 Göttingen / Geismar

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

Property ID: 25255019 - 37085 Göttingen / Geismar

At a glance

Property ID	25255019	Purchase Price	773.000 EUR
Living Space	ca. 190 m ²	House	End-terrace house
Roof Type	Gabled roof	Commission	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Rooms	7	Modernisation / Refurbishment	2023
Bedrooms	4	Condition of property	Like new
Bathrooms	2	Construction method	Solid
Year of construction	1969	Equipment	Terrace, Guest WC, Sauna, Garden / shared use

Property ID: 25255019 - 37085 Göttingen / Geismar

Energy Data

Type of heating	Central heating
Energy Source	Electricity
Energy certificate valid until	05.08.2035
Power Source	Electric

Energy Certificate	Energy demand certificate
Final Energy Demand	54.80 kWh/m²a
Energy efficiency class	B
Year of construction according to energy certificate	2023

Property ID: 25255019 - 37085 Göttingen / Geismar

The property



Property ID: 25255019 - 37085 Göttingen / Geismar

The property



Property ID: 25255019 - 37085 Göttingen / Geismar

The property



Property ID: 25255019 - 37085 Göttingen / Geismar

The property



Property ID: 25255019 - 37085 Göttingen / Geismar

The property



Property ID: 25255019 - 37085 Göttingen / Geismar

The property



Property ID: 25255019 - 37085 Göttingen / Geismar

The property



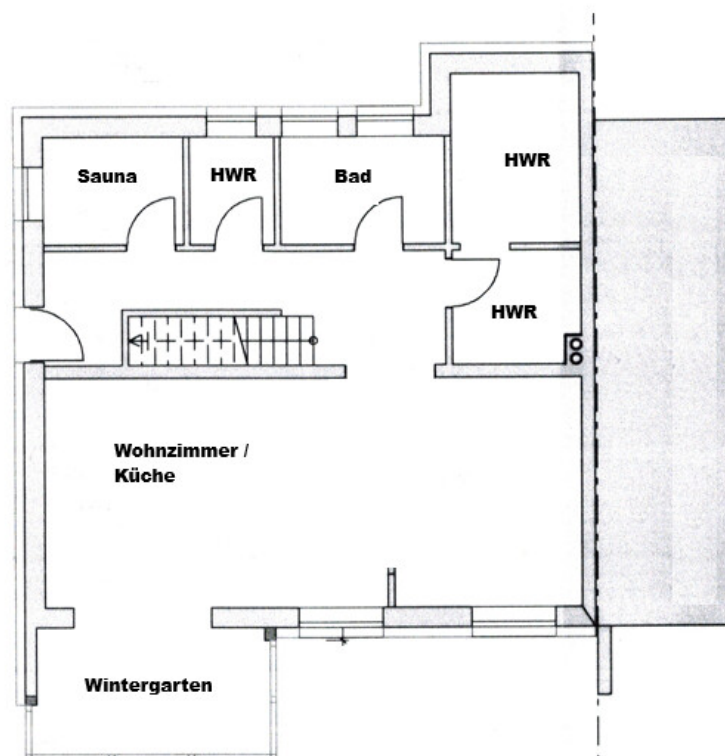
Property ID: 25255019 - 37085 Göttingen / Geismar

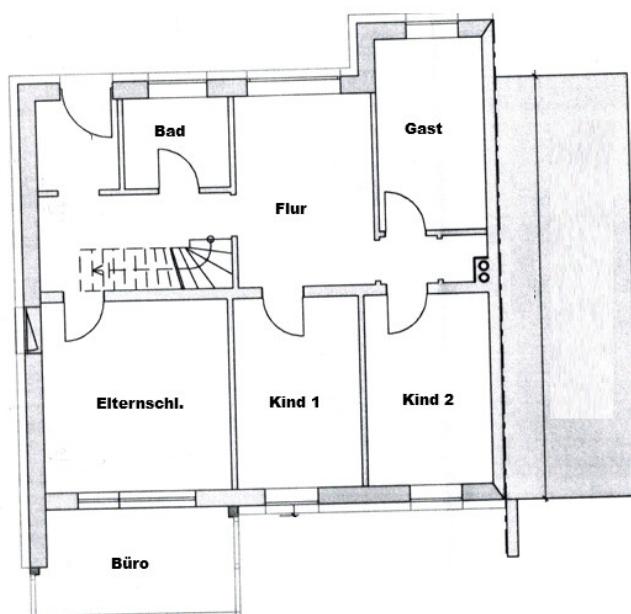
The property



Property ID: 25255019 - 37085 Göttingen / Geismar

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: 25255019 - 37085 Göttingen / Geismar

A first impression

This beautiful end-of-terrace house impresses with its comprehensive renovation, state-of-the-art energy efficiency standards, and thoughtful preparation for climate change. A stylish home has been created here with meticulous attention to detail, boasting high-quality fixtures and fittings as well as a functional and light-filled layout. The property offers spacious living areas with a pleasant atmosphere and features numerous amenities that perfectly combine sustainability and comfort. Complete external shading for all sun-exposed windows and a terrace-spanning awning ensure a comfortable indoor climate even on hot days. Solid walls with 18 cm of insulation, a geothermal heating system via a borehole, and a supply of on-site solar power including a 15.5 kWh storage system guarantee maximum energy efficiency and low utility costs. A wallbox connection for electric vehicles is already in place. Even the garden irrigation system is sustainable: a 5,000-liter rainwater cistern provides year-round water for the garden. Additionally, this property is one of the few in the development to feature a green roof shed with an electrical connection. All locks (doors, mailbox, shed) are integrated into a unified locking system. A particular highlight is the integrated sauna, allowing for relaxing wellness moments within your own four walls. The location is equally impressive: The sunny, south-facing garden offers a magnificent view across the Leine Valley to the old village center of Geismar. The "Am Kehr" recreation area, supermarket, bakery, pharmacy, daycare center, school, and sports facilities are all within a 15-minute walk. Thanks to the terminal stops of several bus lines less than five minutes away, there is also excellent 24/7 access to the town center and train station. Here you will find a future-proof, energy-efficient, and comfortable home that leaves nothing to be desired – ideal for those who value quality, sustainability, and modern living comfort.

Property ID: 25255019 - 37085 Göttingen / Geismar

Details of amenities

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. Glasausschnitt
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 Erdwärmebohrung, 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

Property ID: 25255019 - 37085 Göttingen / Geismar

All about the location

Das Reihenhendhaus 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.

Property ID: 25255019 - 37085 Göttingen / Geismar

Other information

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 5.8.2035.

Endenergiebedarf beträgt 54.80 kwh/(m²*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Strom.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2023.

Die Energieeffizienzklasse ist B.

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: 25255019 - 37085 Göttingen / Geismar

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

To the Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com