

Göttingen / Geismar

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

*Property ID: 25255019*

VP



**PURCHASE PRICE: 895.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 190 m<sup>2</sup> • ROOMS: 7 • LAND AREA: 359 m<sup>2</sup>**

**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
Living Space	ca. 190 m <sup>2</sup>
Roof Type	Gabled roof
Rooms	7
Bedrooms	4
Bathrooms	2
Year of construction	1969

Purchase Price	895.000 EUR
Commission	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisation / Refurbishment	2023
Condition of property	Like new
Construction method	Solid
Equipment	Terrace, Guest WC, Sauna, Garden / shared use

Property ID: 25255019 - 37085 Göttingen / Geismar

## Energy Data

Type of heating	Central heating	Energy Certificate	Energy demand certificate
Energy Source	Electricity	Final Energy Demand	54.80 kWh/m <sup>2</sup> a
Energy certificate valid until	05.08.2035	Energy efficiency class	B
Power Source	Electric	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



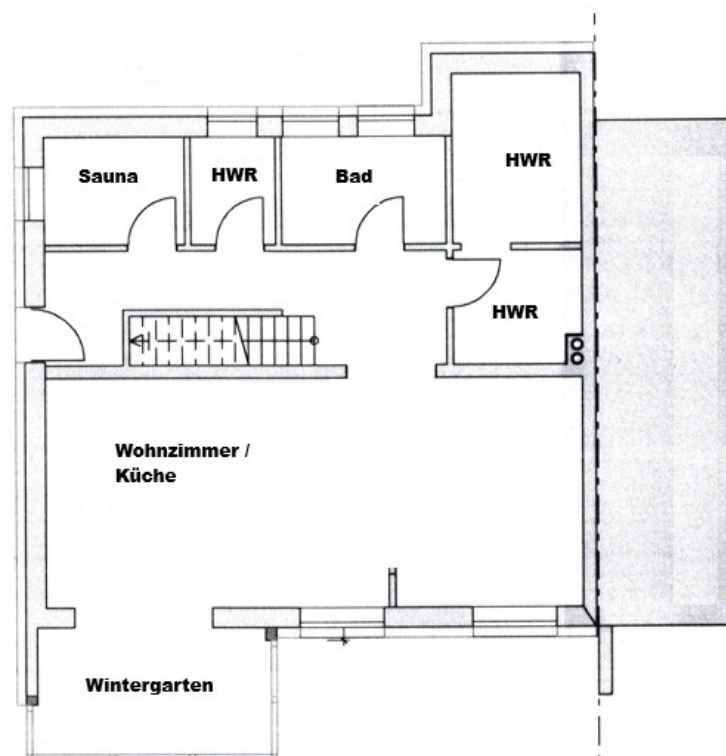
Property ID: 25255019 - 37085 Göttingen / Geismar

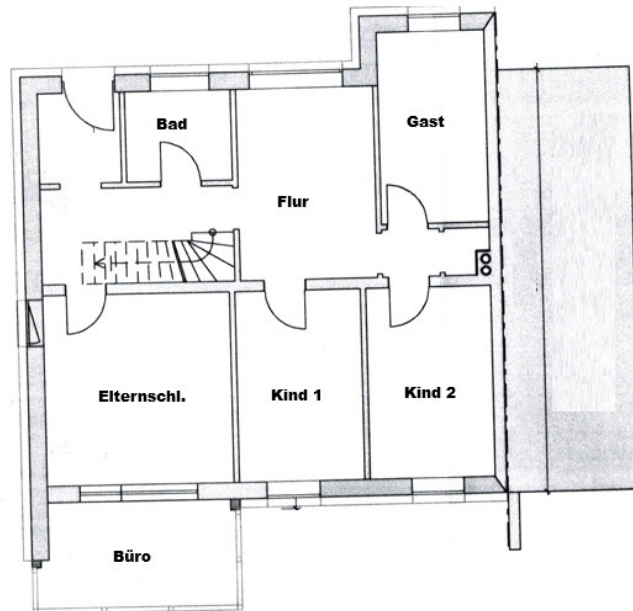
## The property



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. Glasauschnitt**  
**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 Erdwärmepumpenbohrung, 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 Reihenendhaus 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 Spazierengehen, 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/(m<sup>2</sup>\*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 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: 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](mailto:goettingen@von-poll.com)**

*To the Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

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