

Friedland

Gepflegtes Einfamilienhaus mit viel Platz und großem Grundstück

Property ID: 26255017



PURCHASE PRICE: 360.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 130 m² • ROOMS: 6 • LAND AREA: 1.300 m²

Property ID: 26255017 - 37133 Friedland

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

Property ID: 26255017 - 37133 Friedland

At a glance

Property ID	26255017
Living Space	ca. 130 m²
Roof Type	Gabled roof
Rooms	6
Bedrooms	3
Year of construction	1959
Type of parking	4 x Outdoor parking space

Purchase Price	360.000 EUR
House	Single-family house / Detached house
Commission	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Condition of property	Well-maintained
Construction method	Solid
Equipment	Terrace, Guest WC, Garden / shared use, Built-in kitchen

Property ID: 26255017 - 37133 Friedland

Energy Data

Type of heating	Central heating
Energy Source	Oil
Energy certificate valid until	11.04.2033
Power Source	Oil

Energy Certificate	Energy demand certificate
Final Energy Demand	165.90 kWh/m²a
Energy efficiency class	F
Year of construction according to energy certificate	1959

Property ID: 26255017 - 37133 Friedland

The property



Property ID: 26255017 - 37133 Friedland

The property



Property ID: 26255017 - 37133 Friedland

The property



Property ID: 26255017 - 37133 Friedland

The property



Property ID: 26255017 - 37133 Friedland

The property



Property ID: 26255017 - 37133 Friedland

The property



Property ID: 26255017 - 37133 Friedland

The property



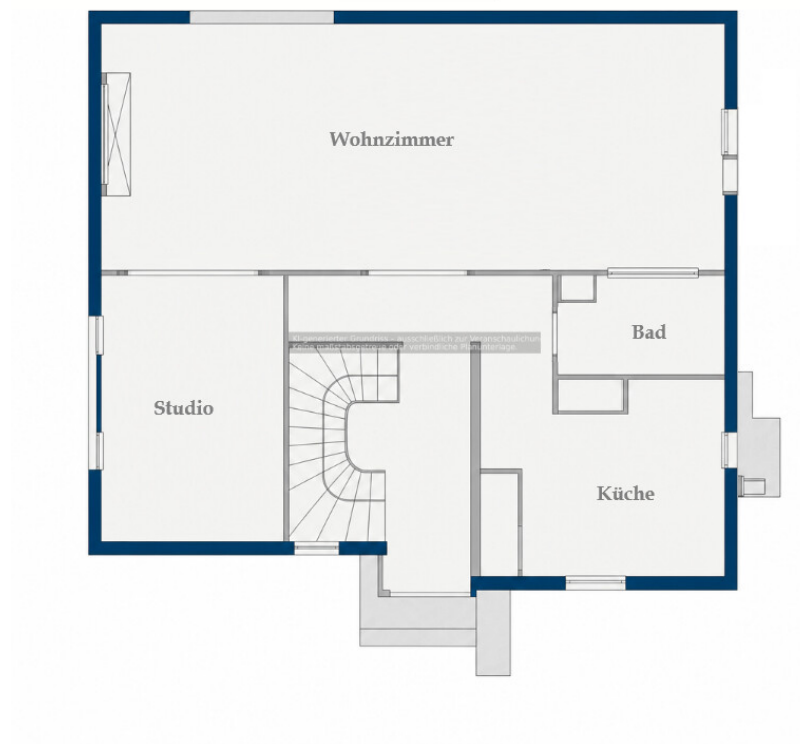
Property ID: 26255017 - 37133 Friedland

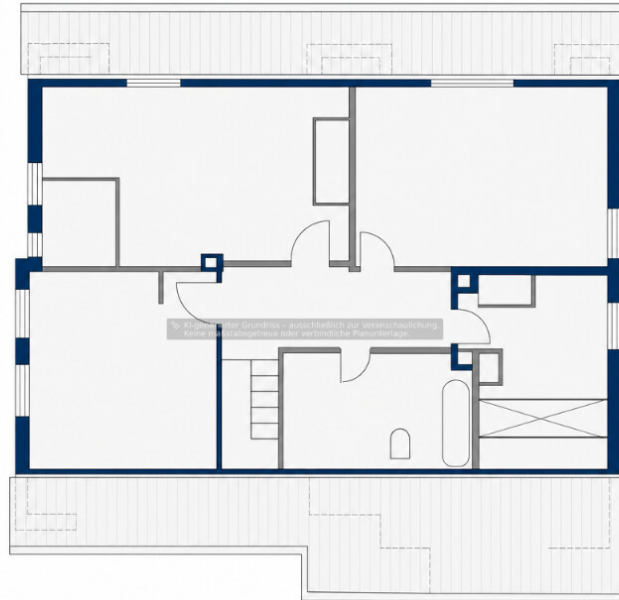
The property



Property ID: 26255017 - 37133 Friedland

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: 26255017 - 37133 Friedland

A first impression

Dieses charmante Einfamilienhaus überzeugt durch ein angenehmes Wohnambiente, eine durchdachte Raumaufteilung und einen insgesamt sehr gepflegten Zustand. Die Immobilie bietet eine ideale Grundlage für Familien, Paare oder all diejenigen, die sich den Wunsch nach den eigenen vier Wänden mit einem großzügigen Garten erfüllen möchten.

Herzstück des Hauses ist das helle und freundliche Wohnzimmer. Großzügige Fensterflächen sorgen für viel Tageslicht und schaffen eine angenehme Wohnatmosphäre. Hier bietet sich ausreichend Platz für einen gemütlichen Wohnbereich sowie gemeinsame Stunden mit Familie und Freunden.

Ein besonderes Highlight ist der großzügige Garten. Die weitläufige Grünfläche bietet viel Platz zum Entspannen, Spielen und für gesellige Stunden im Freien. Ob gemütliche Sitzecke, Spielbereich für Kinder oder der eigene Nutzgarten, hier lassen sich unterschiedlichste Wünsche verwirklichen.

Zusätzlichen Platz bietet der vorhandene Keller. Dieser schafft wertvolle Abstell und Nutzflächen und sorgt damit für ausreichend Stauraum im Alltag.

Aktuell wird die Immobilie als Ferienimmobilie vermietet. Eine freie Übergabe ist jedoch nach entsprechender Absprache möglich, sodass das Haus sowohl für Eigennutzer als auch für Interessenten mit Blick auf eine weitere Nutzung als Ferienimmobilie interessant ist.

Insgesamt präsentiert sich dieses Einfamilienhaus als attraktives Zuhause mit viel Platz, einem schönen Grundstück und einer guten Grundsubstanz. Eine Immobilie, die bereits heute überzeugt und gleichzeitig genügend Möglichkeiten bietet, die eigenen Wohnideen zu verwirklichen.

Property ID: 26255017 - 37133 Friedland

All about the location

Die Immobilie befindet sich in Friedland, einer beliebten Gemeinde im südlichen Landkreis Göttingen. Die Lage verbindet ein ruhiges und naturnahes Wohnumfeld mit einer ausgesprochen guten Erreichbarkeit der Universitätsstadt Göttingen. Friedland liegt im Dreiländereck Niedersachsen, Hessen und Thüringen und bietet insbesondere für Familien und Berufspendler attraktive Rahmenbedingungen. In der Gemeinde stehen unter anderem Kinderbetreuungsangebote, Grundschulen sowie weiterführende Schulen zur Verfügung.

Ein besonderer Vorteil ist die sehr gute Bahnanbindung. Friedland verfügt über einen eigenen Bahnhof mit direkter Regionalbahnverbindung nach Göttingen. Die Fahrt zum Göttinger Hauptbahnhof dauert lediglich rund 8 bis 9 Minuten. Dadurch lässt sich die Göttinger Innenstadt auch ohne Pkw schnell und komfortabel erreichen.

Auch mit dem Auto ist Friedland hervorragend angebunden. Über die nahegelegene A38 besteht eine schnelle Verbindung zur A7 am Autobahndreieck Drammetal. Zusätzlich sorgt die B27 für eine gute Verbindung in Richtung Göttingen und Witzenhausen. Damit sind sowohl regionale als auch überregionale Ziele unkompliziert erreichbar.

Gleichzeitig zeichnet sich Friedland durch seinen ländlichen Charakter und die Nähe zur Natur aus. Die Umgebung bietet zahlreiche Möglichkeiten für Spaziergänge, Fahrradtouren und weitere Freizeitaktivitäten. So verbindet der Standort die Vorzüge des Wohnens im Grünen mit kurzen Wegen nach Göttingen und einer sehr guten Verkehrsanbindung.

Die Immobilie selbst fügt sich mit ihrem großzügigen Grundstück und dem schönen Garten hervorragend in dieses Wohnumfeld ein und bietet eine attraktive Kombination aus Ruhe, Platz und guter Erreichbarkeit.

Property ID: 26255017 - 37133 Friedland

Other information

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: 26255017 - 37133 Friedland

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