Bovenden

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

Número de propiedad: 25255011

PRECIO DE COMPRA: 899.000 EUR • **SUPERFICIE HABITABLE:** ca. 321 m^2 • **HABITACIONES:** 12 • **SUPERFICIE DEL TERRENO:** 911 m^2

Número de propiedad: 25255011 - 37120 Bovenden

- De un vistazo
- La propiedad
- Datos energéticos
- Planos de planta
- Una primera impresión
- Todo sobre la ubicación
- Otros datos
- Contacto con el socio

Número de propiedad: 25255011 - 37120 Bovenden

De un vistazo

Número de propiedad	25255011
Superficie habitable	ca. 321 m²
Habitaciones	12
Dormitorios	4
Baños	4
Año de construcción	1976
Tipo de aparcamiento	2 x Garaje

Precio de compra	899.000 EUR
Casa	Casa plurifamiliar
Comisión	Käuferprovision beträgt 2,975 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernización / Rehabilitación	2024
Estado de la propiedad	Estructura
Método de construcción	Sólido
Espacio utilizable	ca. 45 m²
Características	Terraza, WC para invitados, Jardín / uso compartido, Cocina empotrada

Número de propiedad: 25255011 - 37120 Bovenden

Datos energéticos

Tipo de calefacción	Calefacción central
Fuente de energía	Gas
Certificado energético válido hasta	06.01.2034
Fuente de energía	Gas

Certificado energético	Certificado energético
Demanda de energía final	106.26 kWh/m²a
Clase de eficiencia energética	D
Año de construcción según el certificado energético	1976

Número de propiedad: 25255011 - 37120 Bovenden

La propiedad

Número de propiedad: 25255011 - 37120 Bovenden

La propiedad

Número de propiedad: 25255011 - 37120 Bovenden

La propiedad

Número de propiedad: 25255011 - 37120 Bovenden

La propiedad

Número de propiedad: 25255011 - 37120 Bovenden

La propiedad

Número de propiedad: 25255011 - 37120 Bovenden

La propiedad

Número de propiedad: 25255011 - 37120 Bovenden

La propiedad

Número de propiedad: 25255011 - 37120 Bovenden

La propiedad

Número de propiedad: 25255011 - 37120 Bovenden

La propiedad

Número de propiedad: 25255011 - 37120 Bovenden

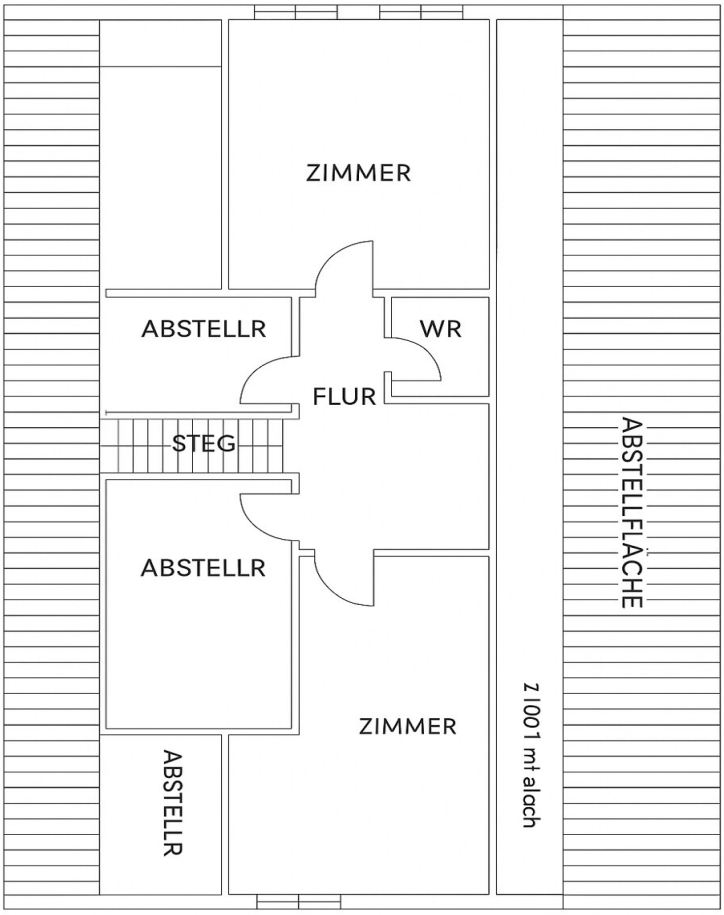
La propiedad

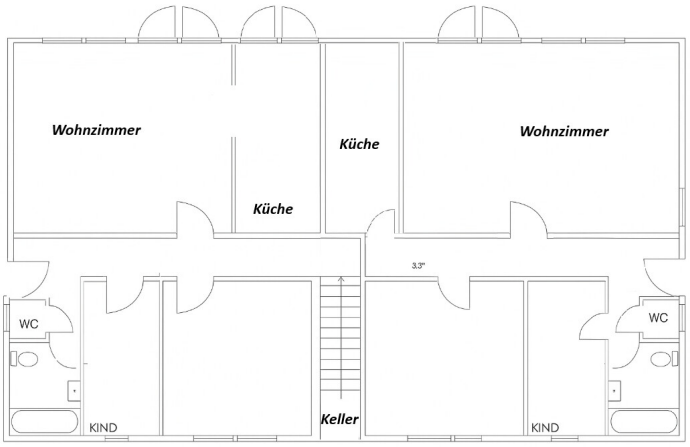
Número de propiedad: 25255011 - 37120 Bovenden

La propiedad

Número de propiedad: 25255011 - 37120 Bovenden

Planos de planta





Este plano no está a escala. Los documentos nos fueron entregados por el cliente. Por esta razón, no podemos garantizar la exactitud de la información.

Número de propiedad: 25255011 - 37120 Bovenden

Una primera impresión

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 m² Wohnfläche, verteilt auf zwei großzügige und zwei kompaktere Wohnungen. Die beiden großen Einheiten mit 110 m² und 103 m² überzeugen durch lichtdurchflutete Räume, durchdachte Grundrisse und ein offenes Wohngefühl. Ergänzt wird das Angebot durch zwei kleinere Wohnungen mit jeweils 55 m² und 53 m², 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.

Número de propiedad: 25255011 - 37120 Bovenden

Todo sobre la ubicación

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.

Número de propiedad: 25255011 - 37120 Bovenden

Otros datos

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.
Dieser ist gültig bis 6.1.2034.
Endenergiebedarf beträgt 106.26 kwh/(m²*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.

Número de propiedad: 25255011 - 37120 Bovenden

Contacto con el socio

Para más información, diríjase a su persona de contacto:

Christian Merz

Theaterstraße 22, 37073 Göttingen
Tel.: +49 551 - 49 97 471 0
E-Mail: goettingen@von-poll.com

Al aviso legal de von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com