

Göttingen / Nikolausberg

# Apartamento bien cuidado con una distribución práctica.

Número de propiedad: 25255016

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



PRECIO DE COMPRA: 198.000 EUR • SUPERFICIE HABITABLE: ca. 79 m<sup>2</sup> • HABITACIONES: 3

Número de propiedad: 25255016 - 37077 Göttingen / Nikolausberg

- 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: 25255016 - 37077 Göttingen / Nikolausberg

## De un vistazo

Número de propiedad	25255016	Precio de compra	198.000 EUR
Superficie habitable	ca. 79 m <sup>2</sup>	Piso	Planta baja
Piso	1	Comisión	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Habitaciones	3	Modernización / Rehabilitación	1990
Año de construcción	1968	Estado de la propiedad	cuidado
		Método de construcción	Sólido
		Características	Balcón

Número de propiedad: 25255016 - 37077 Göttingen / Nikolausberg

## Datos energéticos

Tipo de calefacción	Calefacción central	Certificado energético	Certificado de consumo
Fuente de energía	Gas	Consumo de energía final	78.20 kWh/m <sup>2</sup> a
Certificado energético válido hasta	16.03.2035	Clase de eficiencia energética	C
Fuente de energía	Gas	Año de construcción según el certificado energético	1968

Número de propiedad: 25255016 - 37077 Göttingen / Nikolausberg

## La propiedad



Número de propiedad: 25255016 - 37077 Göttingen / Nikolausberg

## La propiedad



Número de propiedad: 25255016 - 37077 Göttingen / Nikolausberg

## La propiedad



Número de propiedad: 25255016 - 37077 Göttingen / Nikolausberg

## La propiedad



Número de propiedad: 25255016 - 37077 Göttingen / Nikolausberg

## La propiedad



Número de propiedad: 25255016 - 37077 Göttingen / Nikolausberg

## 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: 25255016 - 37077 Göttingen / Nikolausberg

## Una primera impresión

Este hermoso apartamento de 3 habitaciones se encuentra en una ubicación atractiva con vistas panorámicas a la vegetación circundante. El apartamento ofrece un ambiente luminoso y acogedor, así como una distribución práctica que atrae tanto a personas solteras como a parejas y familias pequeñas. El tranquilo entorno crea un ambiente agradable sin sacrificar el fácil acceso a los servicios urbanos. El apartamento se encuentra en un edificio multifamiliar bien mantenido. Un punto a destacar es el sistema de calefacción, que se reemplazó en 2023, lo que garantiza un estándar moderno y eficiente. Si bien el apartamento requiere algunas reformas, esto ofrece la oportunidad de modernizar y personalizar el espacio a su gusto. Gracias a su práctica distribución, el apartamento ofrece un uso versátil y amplio espacio para diversos conceptos de vivienda. Ya sea como nueva vivienda para uso personal o como inversión a largo plazo, esta propiedad ofrece numerosas posibilidades. Con medidas de modernización específicas, la propiedad puede aumentar aún más su valor y transformarla en una verdadera joya. La ubicación se caracteriza por su entorno tranquilo y natural. Desde el apartamento, podrá disfrutar de una hermosa vista a la vegetación circundante, ideal para la relajación y el bienestar. Además, tiendas, escuelas, transporte público y otros servicios para las necesidades diarias están a poca distancia. Esta propiedad combina un entorno natural con una infraestructura práctica y conveniente.

Número de propiedad: 25255016 - 37077 Göttingen / Nikolausberg

## Todo sobre la ubicación

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.

Número de propiedad: 25255016 - 37077 Göttingen / Nikolausberg

## Otros datos

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 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: 25255016 - 37077 Göttingen / Nikolausberg

## Contacto con el socio

Para más información, dirijase a su persona de contacto:

Christian Merz

---

Theaterstraße 22, 37073 Göttingen

Tel.: +49 551 - 49 97 471 0

E-Mail: [goettingen@von-poll.com](mailto:goettingen@von-poll.com)

*Al aviso legal de von Poll Immobilien GmbH*

---

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