

Göttingen / Geismar

Casa adosada completamente renovada y  
construida según los más altos estándares de  
eficiencia energética.

*Número de propiedad: 25255019*

VP



**PRECIO DE COMPRA: 895.000 EUR • SUPERFICIE HABITABLE: ca. 190 m<sup>2</sup> • HABITACIONES: 7 •  
SUPERFICIE DEL TERRENO: 359 m<sup>2</sup>**

**Número de propiedad: 25255019 - 37085 Göttingen / Geismar**

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

Número de propiedad: 25255019 - 37085 Göttingen / Geismar

## De un vistazo

Número de propiedad	25255019	Precio de compra	895.000 EUR
Superficie habitable	ca. 190 m <sup>2</sup>	Casa	Chalet adosado de cabecera
Tipo de techo	Techo a dos aguas	Comisión	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Habitaciones	7	Modernización / Rehabilitación	2023
Dormitorios	4	Estado de la propiedad	como nuevo
Baños	2	Método de construcción	Sólido
Año de construcción	1969	Características	Terraza, WC para invitados, Sauna, Jardín / uso compartido

Número de propiedad: 25255019 - 37085 Göttingen / Geismar

## Datos energéticos

Tipo de calefacción	Calefacción central	Certificado energético	Certificado energético
Fuente de energía	Electricidad	Demanda de energía final	54.80 kWh/m <sup>2</sup> a
Certificado energético válido hasta	05.08.2035	Clase de eficiencia energética	B
Fuente de energía	Eléctrica	Año de construcción según el certificado energético	2023

Número de propiedad: 25255019 - 37085 Göttingen / Geismar

## La propiedad



Número de propiedad: 25255019 - 37085 Göttingen / Geismar

## La propiedad



Número de propiedad: 25255019 - 37085 Göttingen / Geismar

## La propiedad



Número de propiedad: 25255019 - 37085 Göttingen / Geismar

## La propiedad



Número de propiedad: 25255019 - 37085 Göttingen / Geismar

## La propiedad



Número de propiedad: 25255019 - 37085 Göttingen / Geismar

## La propiedad



Número de propiedad: 25255019 - 37085 Göttingen / Geismar

## La propiedad



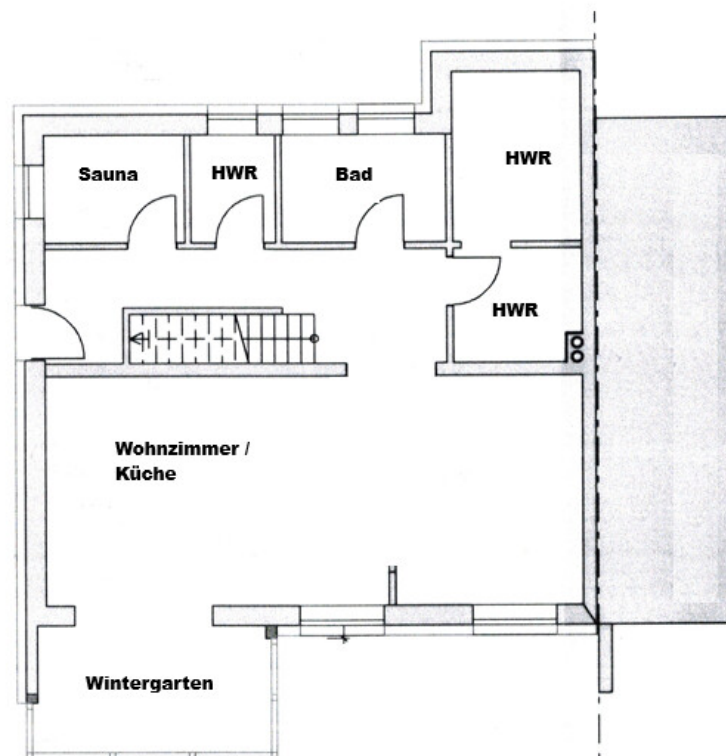
Número de propiedad: 25255019 - 37085 Göttingen / Geismar

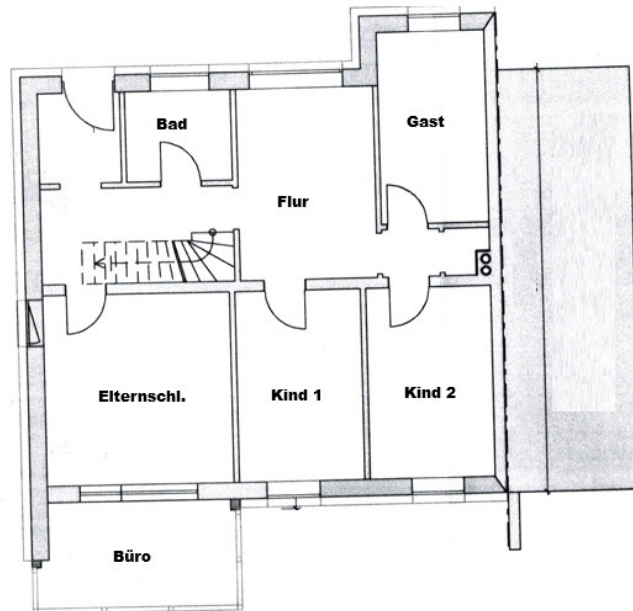
## La propiedad



Número de propiedad: 25255019 - 37085 Göttingen / Geismar

## 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: 25255019 - 37085 Göttingen / Geismar**

## Una primera impresión

Esta hermosa casa adosada impresiona por su completa renovación, sus estándares de eficiencia energética de vanguardia y su cuidadosa preparación para el cambio climático. Se ha creado una elegante vivienda con una meticulosa atención al detalle, con acabados de alta calidad y una distribución funcional y luminosa. La propiedad ofrece amplias zonas de estar con un ambiente agradable y numerosas comodidades que combinan a la perfección sostenibilidad y confort. El sombreado exterior completo en todas las ventanas soleadas y un toldo que abarca la terraza garantizan un clima interior confortable incluso en los días calurosos. Los sólidos muros con 18 cm de aislamiento, el sistema de calefacción geotérmica mediante un pozo y el suministro de energía solar in situ, que incluye un sistema de almacenamiento de 15,5 kWh, garantizan la máxima eficiencia energética y bajos costes de servicios. Ya se ha instalado una conexión de pared para vehículos eléctricos. Incluso el sistema de riego del jardín es sostenible: una cisterna de agua de lluvia de 5.000 litros proporciona agua durante todo el año. Además, esta propiedad es una de las pocas de la urbanización que cuenta con una caseta de techo verde con conexión eléctrica. Todas las cerraduras (puertas, buzón, cobertizo) están integradas en un sistema de cierre unificado. Una característica destacada es la sauna integrada, que permite disfrutar de momentos de bienestar relajantes en su propia casa. La ubicación es igualmente impresionante: el soleado jardín orientado al sur ofrece una magnífica vista del valle del Leine hasta el antiguo centro del pueblo de Geismar. El área recreativa "Am Kehr", el supermercado, la panadería, la farmacia, la guardería, el colegio y las instalaciones deportivas se encuentran a 15 minutos a pie. Gracias a las paradas de varias líneas de autobús a menos de cinco minutos, también hay un excelente acceso 24/7 al centro de la ciudad y a la estación de tren. Aquí encontrará una casa a prueba de futuro, energéticamente eficiente y confortable que no deja nada que desear, ideal para quienes valoran la calidad, la sostenibilidad y el confort de una vida moderna.

**Número de propiedad: 25255019 - 37085 Göttingen / Geismar**

## Detalles de los servicios

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 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

**Número de propiedad: 25255019 - 37085 Göttingen / Geismar**

## Todo sobre la ubicación

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 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.

**Número de propiedad: 25255019 - 37085 Göttingen / Geismar**

## Otros datos

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.

**Número de propiedad: 25255019 - 37085 Göttingen / Geismar**

## 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](mailto:goettingen@von-poll.com)

*Al aviso legal de von Poll Immobilien GmbH*

---

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