

Göttingen / Nikolausberg

# Gepflegte Wohnung mit praktischem Grundriss

CODE DU BIEN: 25255016

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



PRIX D'ACHAT: 198.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 79 m<sup>2</sup> • PIÈCES: 3

CODE DU BIEN: 25255016 - 37077 Göttingen / Nikolausberg

- En un coup d'œil
- La propriété
- Informations énergétiques
- Plans d'étage
- Une première impression
- Tout sur l'emplacement
- Plus d'informations
- Contact

CODE DU BIEN: 25255016 - 37077 Göttingen / Nikolausberg

## En un coup d'œil

|                       |                       |                              |   |
|-----------------------|-----------------------|------------------------------|---|
| CODE DU BIEN          | 25255016              | Prix d'achat                 | 198.000 EUR   |
| Surface habitable     | ca. 79 m <sup>2</sup> | Type                         | Rez de chaussée   |
| Etage                 | 1                     | Commission pour le locataire | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Pièces                | 3                     | Modernisation / Rénovation   | 1990  |
| Année de construction | 1968                  | État de la propriété         | Bon état  |
|                       |                       | Technique de construction    | massif  |
|                       |                       | Aménagement                  | Balcon  |

CODE DU BIEN: 25255016 - 37077 Göttingen / Nikolausberg

## Informations énergétiques

|  |                      |   |                                       |
|--|----------------------|---|---------------------------------------|
| Type de chauffage                          | Chauffage centralisé | Certification énergétique                             | Certificat de performance énergétique |
| Chauffage                                  | Gaz                  | Consommation finale d'énergie                         | 78.20 kWh/m <sup>2</sup> a            |
| Certification énergétique valable jusqu'au | 16.03.2035           | Classement énergétique                                | C                                     |
| Source d'alimentation                      | Gaz                  | Année de construction selon le certificat énergétique | 1968                                  |

CODE DU BIEN: 25255016 - 37077 Göttingen / Nikolausberg

## La propriété



CODE DU BIEN: 25255016 - 37077 Göttingen / Nikolausberg

## La propriété



CODE DU BIEN: 25255016 - 37077 Göttingen / Nikolausberg

## La propriété



CODE DU BIEN: 25255016 - 37077 Göttingen / Nikolausberg

## La propriété



CODE DU BIEN: 25255016 - 37077 Göttingen / Nikolausberg

## La propriété



CODE DU BIEN: 25255016 - 37077 Göttingen / Nikolausberg

## Plans d'étage



Ce plan n'est pas à l'échelle. Les documents nous ont été remis par le client. Pour cette raison, nous ne pouvons pas garantir l'exactitude des informations.

CODE DU BIEN: 25255016 - 37077 Göttingen / Nikolausberg

## Une première impression

Diese schöne 3-Zimmer-Wohnung befindet sich in attraktiver Lage mit freiem Blick ins Grüne. Die Wohnung besticht durch ihre helle und freundliche Atmosphäre sowie eine praktische Raumaufteilung, die sowohl Singles, Paare als auch kleine Familien anspricht. Die ruhige Umgebung schafft ein angenehmes Wohngefühl, ohne auf eine gute Anbindung an die städtische Infrastruktur verzichten zu müssen.

Die Wohnung befindet sich in einem soliden Mehrfamilienhaus. Besonders hervorzuheben ist, dass die Heizungsanlage im Jahr 2023 erneuert wurde, sodass hier ein zeitgemäßer und effizienter Standard gegeben ist. Gleichzeitig besteht ein gewisser Sanierungsstau in der Wohnung, was Ihnen die Chance bietet, die Räumlichkeiten nach eigenen Vorstellungen zu modernisieren und individuell zu gestalten.

Dank des praktischen Grundrisses lässt sich die Wohnung vielseitig nutzen und bietet ausreichend Platz für unterschiedliche Wohnkonzepte. Ob als neues Zuhause für die Eigennutzung oder als langfristige Kapitalanlage – hier eröffnen sich verschiedene Optionen. Mit gezielten Modernisierungsmaßnahmen kann die Immobilie zusätzlich an Wert gewinnen und zu einem echten Schmuckstück werden.

Die Lage überzeugt durch Ruhe und Naturverbundenheit. Von der Wohnung aus genießen Sie einen schönen Ausblick ins Grüne, der zum Entspannen und Wohlfühlen einlädt. Gleichzeitig sind Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, öffentliche Verkehrsmittel und weitere Einrichtungen des täglichen Bedarfs schnell erreichbar. Damit verbindet dieses Objekt eine naturnahe Wohnumgebung mit einer praktischen und alltagstauglichen Infrastruktur.

CODE DU BIEN: 25255016 - 37077 Göttingen / Nikolausberg

## Tout sur l'emplacement

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.

CODE DU BIEN: 25255016 - 37077 Göttingen / Nikolausberg

## Plus d'informations

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.

CODE DU BIEN: 25255016 - 37077 Göttingen / Nikolausberg

## Contact

Pour de plus amples informations, veuillez contacter votre personne de contact :

Christian Merz

---

Theaterstraße 22, 37073 Göttingen

Tel.: +49 551 - 49 97 471 0

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

*Vers la clause de non-responsabilité de von Poll Immobilien GmbH*

---

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