

Göttingen / Ossenfeld (Dransfeld)

Zweifamilienhaus direkt bei Göttingen (Ossenfeld)

???????? ?????: 23255012

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



???? ??: 435.000 EUR • ??: ca. 175 m² • ??: 6 • ??: 1.304 m²

??????? ?????????: 23255012 - 37127 Göttingen / Ossenfeld (Dransfeld)

- ☐ ?? ??? ??????
- ☐ ?? ?????????
- ☐ ????????????? ??????????
- ☐ ??????? ???????????
- ☐ ??? ?????? ???????????
- ☐ ????????????????? ??? ??????????
- ☐ ??? ??? ??? ?????????????
- ☐ ?????? ???????????????
- ☐ ?????????????? ????????????????

???????? ?????????: 23255012 - 37127 Göttingen / Ossenfeld (Dransfeld)

?? ??? ??????

???????? ?????????	23255012	???? ?????	435.000 EUR
????????	ca. 175 m²	????	
???? ?????	????????????	????????	Käuferprovision
	????		beträgt 4,76 % (inkl.
???????????? ???	???????? ?? ??		MwSt.) des
	????????		beurkundeten
????????	6	????????	Kaufpreises
???????????? ???	2	????????	??????
????????		????????????	
????????	2	????????????????????	ca. 25 m²
???? ?????????	2000	????	
???? ?????????	2 x ?????????	?????,	
	???? ?????????, 2 x ?????	????????????	
		??????	

??????? ?????????: 23255012 - 37127 Göttingen / Ossenfeld (Dransfeld)

????????????? ??????????

?????????? ??????????	?????????? ??????????	????????????????? ???????????	VERBRAUCH
???? ???????????	OEL	??????	94.40 kWh/m²a
??????????? ????????????????? ??????? ??	18.07.2033	??????????? ???????????	
???? ???????????	????	?????????? ????????????? ??????????	C

??????? ??????: 23255012 - 37127 Göttingen / Ossenfeld (Dransfeld)

?? ???????



???????? ?????????: 23255012 - 37127 Göttingen / Ossenfeld (Dransfeld)

?? ????????



???????? ??????????: 23255012 - 37127 Göttingen / Ossenfeld (Dransfeld)

?? ?????????



??????? ?????????: 23255012 - 37127 Göttingen / Ossenfeld (Dransfeld)

?? ????????



???????? ?????????: 23255012 - 37127 Göttingen / Ossenfeld (Dransfeld)

?? ????????



???????? ??????????: 23255012 - 37127 Göttingen / Ossenfeld (Dransfeld)

?? ?????????



??????? ?????????: 23255012 - 37127 Göttingen / Ossenfeld (Dransfeld)

?? ????????



??????? ?????????: 23255012 - 37127 Göttingen / Ossenfeld (Dransfeld)

?? ????????



??????? ???????: 23255012 - 37127 Göttingen / Ossenfeld (Dransfeld)

?? ????????



??????? ?????????: 23255012 - 37127 Göttingen / Ossenfeld (Dransfeld)

?? ????????



??????? ?????????: 23255012 - 37127 Göttingen / Ossenfeld (Dransfeld)

?? ????????



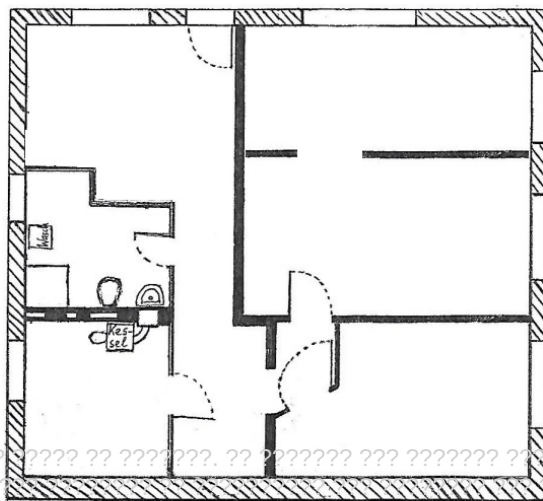
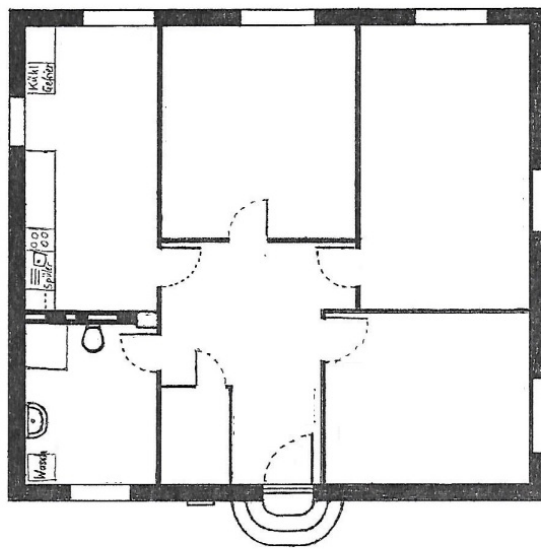
??????? ???????? : 23255012 - 37127 Göttingen / Ossenfeld (Dransfeld)

?? ????????



???????? ?????????: 23255012 - 37127 Göttingen / Ossenfeld (Dransfeld)

???????



???? ? ?????? ???-???? ?? ????????? ?? ????????? ??? ????????? ??? ?????????, ??? ??
???? ?????, ????????????

??????? ???????: 23255012 - 37127 Göttingen / Ossenfeld (Dransfeld)

??? ?????? ?????????

Wir präsentieren ein geräumiges Zweifamilienhaus auf einem großzügigen Grundstück direkt am Feldrand. Das Objekt wurde im Jahr 2000 erbaut und befindet sich in einem neuwertigen Zustand. Mit einer Wohnfläche von ca. 175 m² bietet diese Immobilie ausreichend Platz für eine große Familie oder die Möglichkeit, eine Einheit zu vermieten. Die hochwertige Ausstattung sorgt für ein gehobenes Ambiente. Das Grundstück umfasst eine Fläche von ca. 1304 m² und bietet viel Platz im Freien, um die Natur zu genießen und Ihrer Kreativität freien Lauf zu lassen. Hier finden Sie großzügige Rasenflächen, können eine Terrasse gestalten und Ihren persönlichen Rückzugsort schaffen. Die Lage am Feldrand verspricht Ruhe und eine wunderbare Aussicht. Das Zweifamilienhaus verfügt über insgesamt 6 Zimmer, die sich auf zwei separate Wohneinheiten verteilen. Jede der Wohnungen ist großzügig gestaltet und bietet ausreichend Platz für ein komfortables Wohnen. Große Fenster sorgen für eine optimale Beleuchtung und schaffen eine angenehme Atmosphäre. Die Immobilie wird mit einer Zentralheizung beheizt, was für eine effiziente und gleichmäßige Wärmeversorgung sorgt. Diese moderne Heizungsart gewährleistet Ihnen ein angenehmes Wohnklima in allen Räumen. Die wunderbare Lage des Objekts ermöglicht es Ihnen, innerhalb von nur 8 Minuten den Kaufpark Göttingen zu erreichen. Hier finden Sie eine Vielzahl von Einkaufsmöglichkeiten, Restaurants und Freizeitangebote. Diese zentrale Lage bietet Ihnen eine optimale Verbindung zur Infrastruktur und gewährleistet kurze Wege. Zusammenfassend handelt es sich bei dieser Immobilie um ein großzügiges Zweifamilienhaus auf einem wunderschönen Grundstück direkt am Feldrand. Mit insgesamt 6 Zimmern und einer Wohnfläche von ca. 175 m² bietet diese Immobilie ausreichend Platz für Wohnen und Arbeiten. Die hochwertige Ausstattung und der neuwertige Zustand machen dieses Objekt zu einer attraktiven Wahl. Überzeugen Sie sich selbst von den Vorzügen dieser Immobilie und vereinbaren Sie einen Besichtigungstermin. Wir freuen uns, Sie persönlich begrüßen zu dürfen.

??????? ???????: 23255012 - 37127 Göttingen / Ossenfeld (Dransfeld)

??????????????? ??? ????????

- Massives, hochwärmedämmendes Ziegelmauerwerk (36 cm).
- Fassaden mit Wärmedämmputz, Deckschicht Marmorputz glatt.
- Große Kunststoff-Fenster, Original Kömmerling, wärmedämmend mit Edelgasfüllung.
- Tonziegel-Walmdach, allseitig 1,50 m Dachüberstand
- Rollläden mit Wärmedämmung, Panzer aus Aluminium, ausgeschäumt.
- Fensterbänke außen Alu weiß, innen massiv Ahorn.
- Einstellbare Fensterlüftungen und integrierte Insektenrollos an allen Fenstern.
- Alle Zimmer mit hochstrapazierfähigem Nadelfilz-Teppichboden und Echtholz-Fußleisten.
- Nassbereiche in Bädern, Küchen und Hauswirtschaftsraum mit Polyolefinbelag (PVC-frei).
- Flachheizkörper mit zusätzlicher Fußbodenerwärmung in sämtlichen Zimmern.
- Siematic-Einbauküche (in der Wohnung im oberen Geschoss), neuwertig.
- Innentüren und -zargen echt Ahornfurnier.
- In den Zimmern maßgefertigte Einbauschränke, echt Ahornfurnier innen + außen (insgesamt 16 lfd. Meter).
- Doppelgarage (38 m²) und Massiv-Gartenhaus (12 m²)
- Großzügige Pflasterflächen ringsum am Haus, nutzbar als Terrasse, Stellplätze, etc.

??????? ?????????: 23255012 - 37127 Göttingen / Ossenfeld (Dransfeld)

??? ??? ??? ???????????

Das charmante 2-Familienhaus befindet sich in einer malerischen ländlichen Umgebung direkt angrenzend an die Universitätsstadt Göttingen und ist hervorragend zu erreichen. Die Immobilie liegt in einer ruhigen Wohngegend, die von idyllischen Feldern und grünen Wäldern umgeben ist, was sie zu einem perfekten Rückzugsort von der Hektik des Alltags macht. Die Adresse des Hauses ist leicht über gut ausgebaute Straßen erreichbar und bietet gleichzeitig eine schnelle Anbindung an die Innenstadt von Göttingen. Die Fahrzeit in die Innenstadt von Göttingen beträgt nur etwa 15 Minuten, was es den Bewohnern ermöglicht, die Annehmlichkeiten der Stadt, wie Einkaufszentren, Restaurants, Universitäten und kulturelle Veranstaltungen, bequem zu nutzen. Auch der Kaufpark Göttingen ist in nur 8 Minuten zu erreichen und bietet eine Vielzahl von Einkaufsläden. Das Grundstück selbst ist großzügig bemessen und bietet viel Platz für Outdoor-Aktivitäten, Gärtnern und Entspannung. Der Garten ist pflegeleicht gestaltet und bietet eine angenehme Umgebung, um die Natur zu genießen und sich zu erholen. Die Umgebung des Hauses ist geprägt von einer freundlichen Nachbarschaft, in der sich Familien wohlfühlen können. Die umliegenden Dörfer und Gemeinden bieten verschiedene Freizeitmöglichkeiten, darunter Wander- und Radwege, die sich perfekt für Naturliebhaber eignen. In der Nähe finden sich auch Schulen, Kindergärten und Geschäfte des täglichen Bedarfs, was die Lage besonders familienfreundlich macht. Insgesamt ist dieses 2-Familienhaus direkt hinter der Stadtgrenze von Göttingen ein idyllischer Ort zum Wohnen, der die Vorzüge des Landlebens mit der Nähe zur Stadt verbindet. Hier können Sie die Ruhe und Schönheit der Natur genießen, ohne auf die Annehmlichkeiten und Möglichkeiten der nahegelegenen Stadt Göttingen zu verzichten.

??????? ?????????: 23255012 - 37127 Göttingen / Ossenfeld (Dransfeld)

????? ?????????????

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 18.7.2033.
Endenergieverbrauch beträgt 94.40 kwh/(m²*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2000. 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.

??????? ?????????: 23255012 - 37127 Göttingen / Ossenfeld (Dransfeld)

????????????? ????????????????

??? ?????????????? ?????????????, ?????????????? ?? ??? ?????????? ?????????????? ???:

Christian Merz

Theaterstraße 22 Göttingen
E-Mail: goettingen@von-poll.com

To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com