Göttingen / Herberhausen

Charmantes Reihenendhaus mit traumhaftem Ausblick

??????? ????????: 24255019_1

???? ??????: 345.000 EUR • ?????????: ca. 150 m^2 • ???????: 5 • ?????? ???: 302 m^2

??????? ????????: 24255019_1 - 37075 Göttingen / Herberhausen

- ?? ??? ?????
- ?? ???????
- ?????????? ????????
- ?????? ????????
- ??? ????? ????????
- ??? ??? ??? ?????????
- ????? ??????????
- ?????????? ????????????

??????? ????????: 24255019_1 - 37075 Göttingen / Herberhausen

?? ??? ?????

??????? ????????	24255019_1
?????????	ca. 150 m²
???????	5
????????? ??? ????????	3
????????	2
???? ??????????	1980
????? ??????????	2 x ?????????? ????? ??????????

???? ??????	345.000 EUR
?????????	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
??????? ??????????	??????
?????????????????? ?????	ca. 51 m²
??????	WC ??????????, ?????, ?????, ????????????? ???????, ????????

??????? ????????: 24255019_1 - 37075 Göttingen / Herberhausen

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

????????? ?????????	???????? ????????
???? ?????????	?????
?????????? ????????????? ?????? ???	29.08.2034
???? ?????????	?????

?????????????? ?????????	VERBRAUCH
?????? ????????? ?????????	187.40 kWh/m²a
????????? ?????????? ????????	F
???? ?????????? ??????? ?? ?? ?????????? ??????????????	1980

??????? ????????: 24255019_1 - 37075 Göttingen / Herberhausen

?? ???????

??????? ????????: 24255019_1 - 37075 Göttingen / Herberhausen

?? ???????

??????? ????????: 24255019_1 - 37075 Göttingen / Herberhausen

?? ???????

??????? ????????: 24255019_1 - 37075 Göttingen / Herberhausen

?? ???????

??????? ????????: 24255019_1 - 37075 Göttingen / Herberhausen

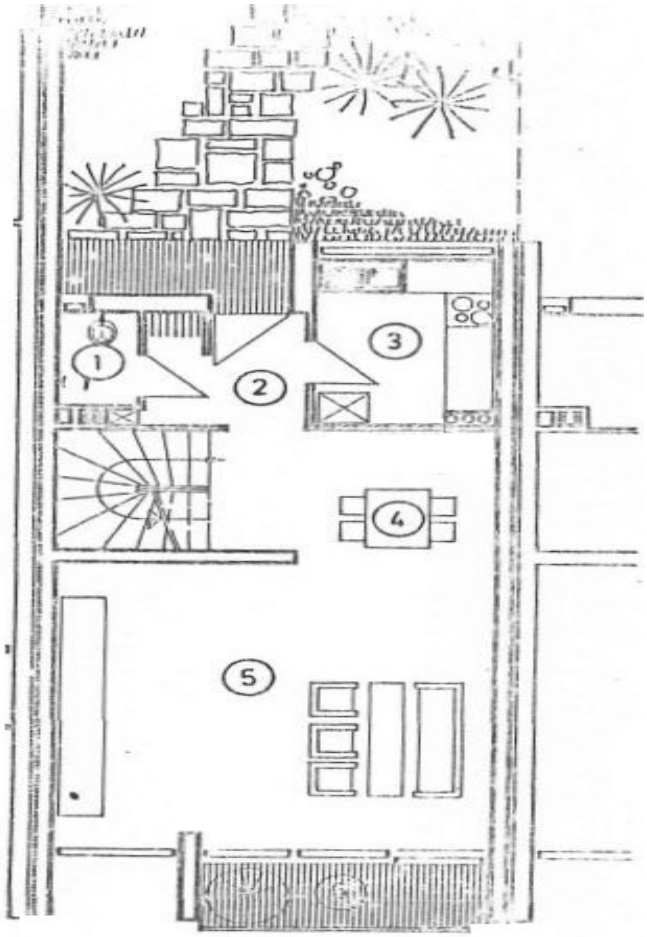
?? ???????

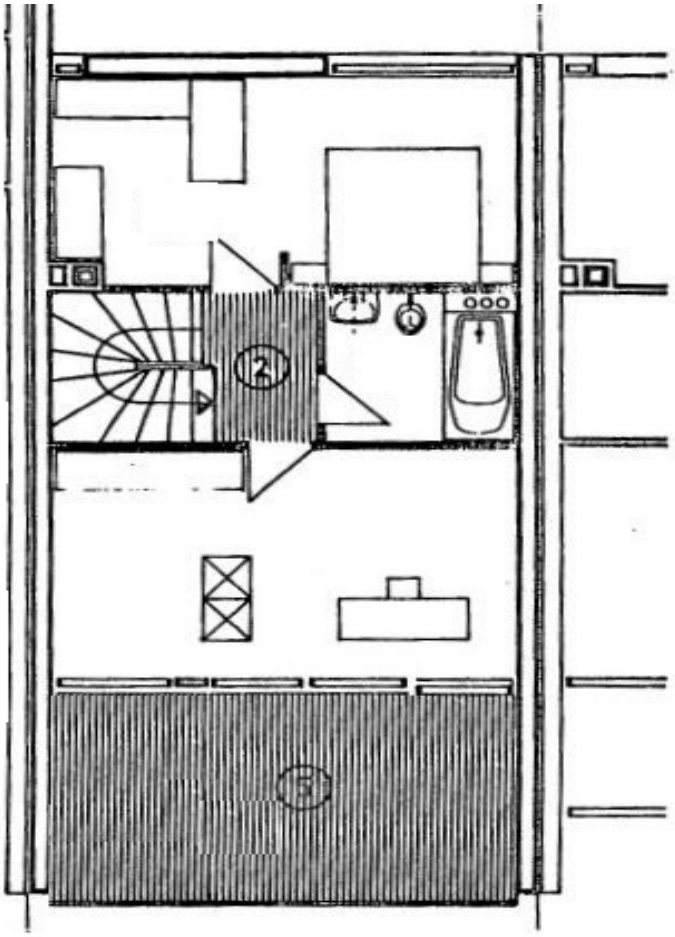
??????? ????????: 24255019_1 - 37075 Göttingen / Herberhausen

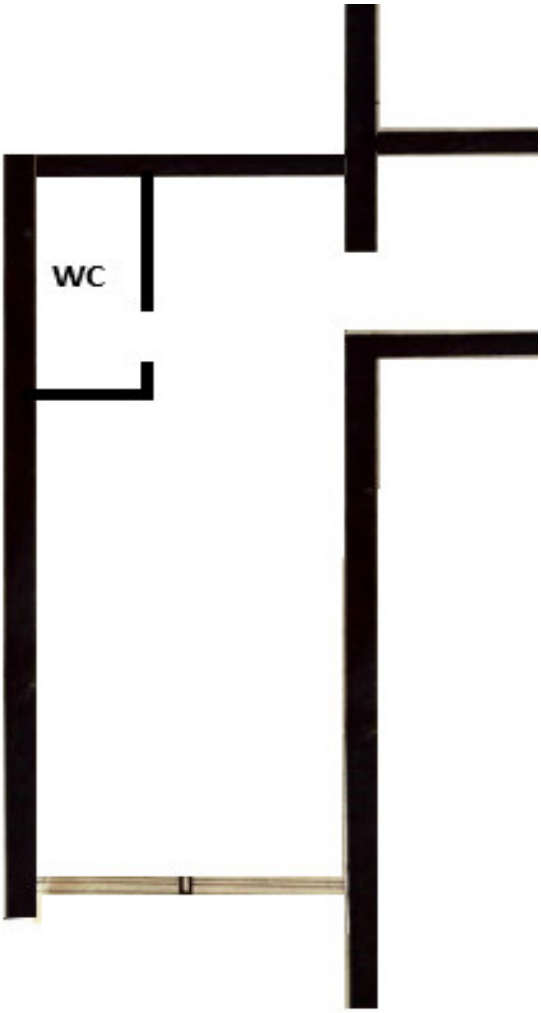
?? ???????

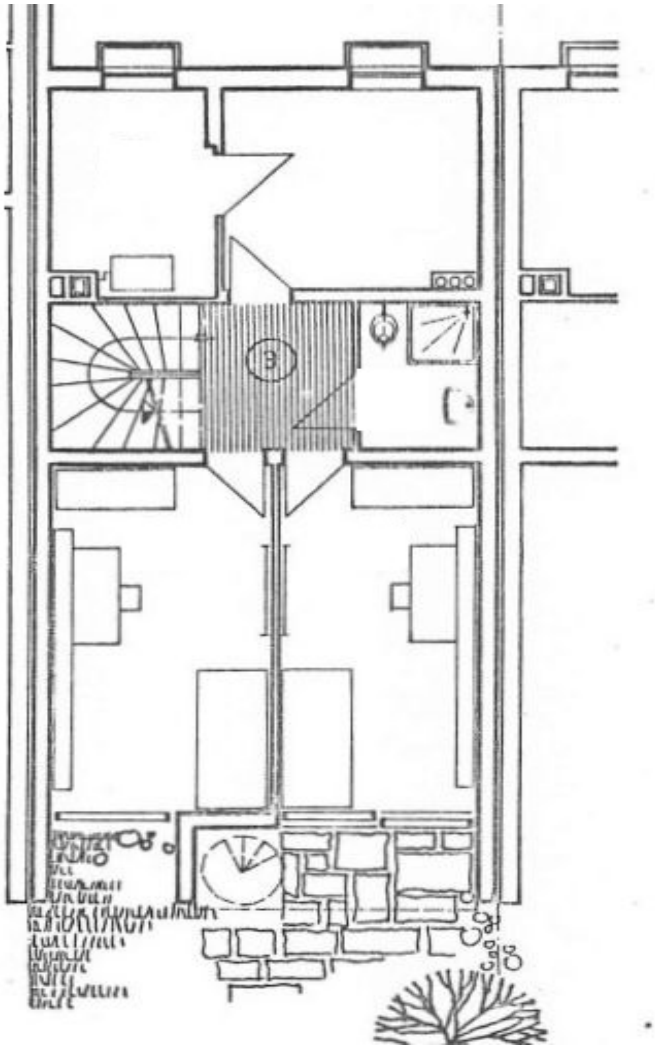
??????? ????????: 24255019_1 - 37075 Göttingen / Herberhausen

??????




2
3


WC



???? ? ?????? ??? ????? ?? ???????. ?? ??????? ??? ??????? ??? ??? ??????. ??? ??
???? ????, ??? ???????? ?? ?????????? ??? ???????? ??? ??????????.

??????? ????????: 24255019_1 - 37075 Göttingen / Herberhausen

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

Dieses ruhig gelegene Reihenendhaus am Rande von Herberhausen überzeugt nicht nur durch seine idyllische Lage, sondern auch durch zahlreiche Ausstattungsmerkmale, die ein komfortables Wohnen ermöglichen.

Mit insgesamt 5 Zimmern, 2 Bädern und einem zusätzlichen Gäste-WC bietet das Haus ausreichend Platz für Familien, Paare oder alle, die viel Raum zum Leben und Arbeiten suchen. Die Fußbodenheizung sorgt in den Räumen für eine angenehme Wohlfühlatmosphäre, besonders in der kühleren Jahreszeit ein echtes Highlight.

Ein besonderes Juwel ist die großzügige Terrasse, von der aus sich ein atemberaubender Blick über Herberhausen eröffnet. Hier genießen Sie den ganzen Tag Sonne und können entspannte Stunden im Freien verbringen, ob beim Frühstück in der Morgensonne oder beim Sundowner mit Fernblick.

Der Garten rundet das Gesamtbild ab. Er bietet genau die richtige Mischung aus pflegeleichtem Grün und Gestaltungsspielraum, ideal für Hobbygärtner oder als Spielfläche für Kinder.

Dank der ruhigen Lage in einer angenehmen Nachbarschaft wohnen Sie hier naturnah und dennoch mit guter Anbindung an die Stadt.

Dieses Haus bietet nicht nur sofortiges Wohlfühlpotenzial, sondern auch viel Raum für individuelle Gestaltungsideen, ein perfekter Ort, um sich langfristig ein Zuhause zu schaffen.

??????? ????????: 24255019_1 - 37075 Göttingen / Herberhausen

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

Das Reihenendhaus befindet sich in Herberhausen, einem idyllischen und ruhig gelegenen Stadtteil, der sich unmittelbar am östlichen Rand von Göttingen befindet. Herberhausen ist geprägt von einer harmonischen Mischung aus ländlichem Flair und stadtnaher Lage, was es zu einem beliebten Wohngebiet macht. Die Umgebung zeichnet sich durch zahlreiche Grünflächen, Wiesen und Wälder aus, die direkt an das Grundstück angrenzen und ideale Bedingungen für Naturliebhaber sowie erholsame Spaziergänge bieten.

Trotz der naturnahen Umgebung ist das Haus hervorragend an die Stadt Göttingen angebunden. Mit dem Auto sind es nur etwa 10 Minuten ins Stadtzentrum, sodass Sie schnell Einkaufsmöglichkeiten, Restaurants, Cafés und kulturelle Einrichtungen erreichen können. Der öffentliche Nahverkehr ist ebenfalls gut ausgebaut: Mehrere Buslinien verbinden Herberhausen regelmäßig mit Göttingen, was eine stressfreie und bequeme Anbindung auch ohne Auto ermöglicht. Der gut sortierte Dorfladen, ein sehr beliebtes Restaurant mit kleinem Hotel, sowie die örtlichen Vereine sind sehr schnell fußläufig erreichbar.

In unmittelbarer Umgebung des Hauses finden sich neben den vielen Erholungsmöglichkeiten auch alle wichtigen Einrichtungen des täglichen Bedarfs. Schulen, Kindergärten und medizinische Versorgungsmöglichkeiten sind gut erreichbar, was die Lage für Familien besonders attraktiv macht. Gleichzeitig sorgen Supermärkte und kleinere Geschäfte im nahegelegenen Göttingen für eine komfortable Versorgung im Alltag.

Die ruhige Wohngegend von Herberhausen bietet gleichzeitig viel Privatsphäre und Nachbarschaftscharme. Als Reihenendhaus profitiert das Objekt von zusätzlichem Platz und einem größeren Gartenbereich als die mittleren Reihenhäuser, was es zu einer besonders begehrten Immobilie in dieser Lage macht. Die naturnahe, aber zugleich gut angebundene Lage macht dieses Haus zu einer idealen Wahl für Menschen, die sowohl Ruhe als auch die Nähe zur Stadt suchen.

??????? ????????: 24255019_1 - 37075 Göttingen / Herberhausen

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

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.
Dieser ist gültig bis 29.8.2034.
Endenergieverbrauch beträgt 187.40 kwh/(m²*a).
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1980.
Die Energieeffizienzklasse ist F.

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.

??????? ????????: 24255019_1 - 37075 Göttingen / Herberhausen

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

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

Christian Merz

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

???? ????????? ??????? ??? von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com