

Göttingen / Geismar

Top-saniertes Reihenendhaus auf höchstem energetischen Niveau

????????? ??????????: 25255019

VP



???? ??????: 975.000 EUR • ??????????: ca. 190 m² • ??????: 7 • ?????? ????: 359 m²

??????? ???????: 25255019 - 37085 Göttingen / Geismar

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

???????? ??????????: 25255019 - 37085 Göttingen / Geismar

?? ??? ??????

???????? ??????????	25255019	????? ???????	975.000 EUR
???????????	ca. 190 m²	???????????	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
?????? ???????	?????????????? ??????		
?????????	7		
????????????? ???	4		
??????????		????? ??????????????	2023
??????????	2	?????????	???????
????? ??????????????	1969	??????????????	
		????????	?????????, WC ?????????????, ????????, ??????

??????? ???????: 25255019 - 37085 Göttingen / Geismar

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

?????????? ??????????	????????? ??????????	????????????????? ??????????	BEDARF
????? ???????????	??????????????	??????? ??????? ??????????	54.80 kWh/m²a
????????????? ????????????????? ???????? ???	05.08.2035	?????????? ?????????????? ??????????	B
????? ???????????	????????????	????? ????????????? ????????? ?? ?? ????????????? ?????????????????	2023

???????? ?????????: 25255019 - 37085 Göttingen / Geismar

?? ?????????



??????? ???????? : 25255019 - 37085 Göttingen / Geismar

?? ????????



???????? ??: 25255019 - 37085 Göttingen / Geismar

?? ????????



???????? ??: 25255019 - 37085 Göttingen / Geismar

?? ???????



???????? ??: 25255019 - 37085 Göttingen / Geismar

?? ???????



???????? ??: 25255019 - 37085 Göttingen / Geismar

?? ???????



??????? ???????: 25255019 - 37085 Göttingen / Geismar

?? ????????



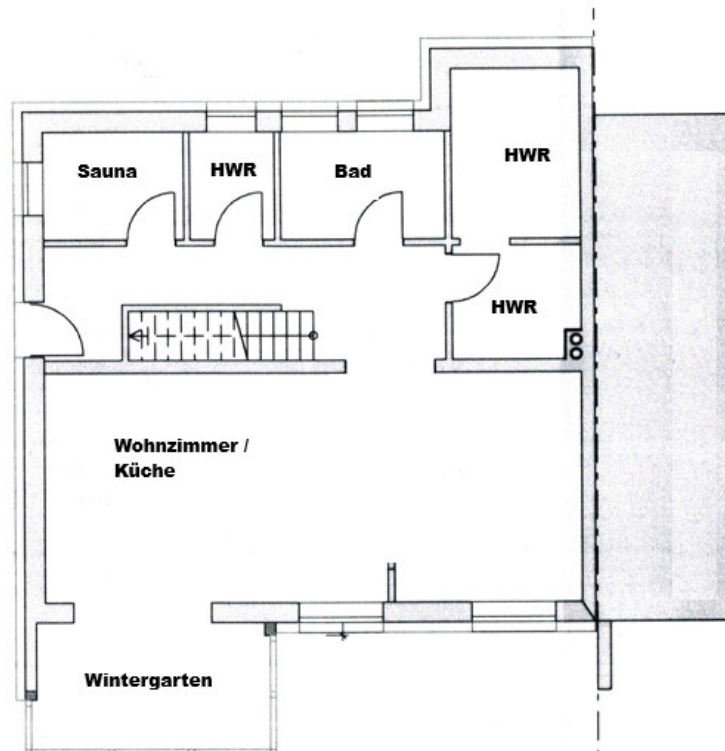
??????? ???????? : 25255019 - 37085 Göttingen / Geismar

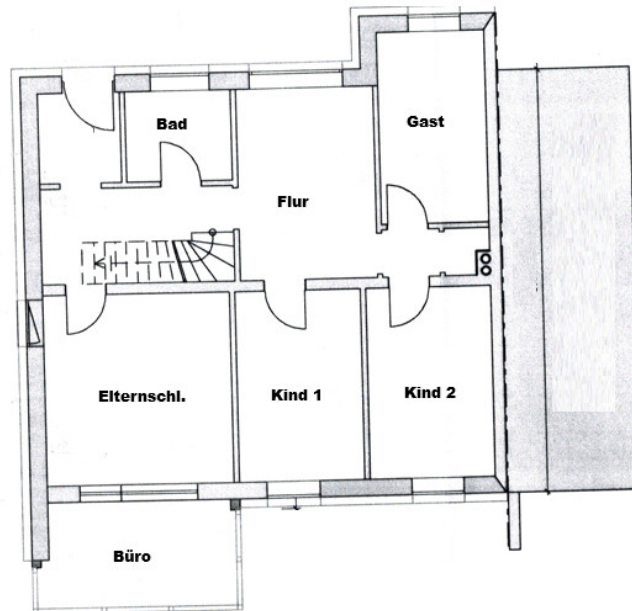
?? ????????



??????? ???????: 25255019 - 37085 Göttingen / Geismar

??????





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

??????? ???????: 25255019 - 37085 Göttingen / Geismar

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

Dieses wunderschöne Reihenendhaus überzeugt durch seine umfassende Sanierung, modernste energetische Standards und eine durchdachte Vorbereitung auf den Klimawandel. Mit viel Liebe zum Detail wurde hier ein stilvolles Zuhause geschaffen, das sowohl durch seine hochwertige Ausstattung als auch durch eine funktionale und lichtdurchflutete Raumaufteilung begeistert.

Die Immobilie bietet großzügige Wohnräume mit angenehmem Wohnambiente und überzeugt durch zahlreiche Ausstattungsmerkmale, die Nachhaltigkeit und Wohnkomfort perfekt miteinander verbinden. Eine komplette Außenbeschattung aller sonnenbeschienenen Fensterflächen sowie eine terrassenüberspannende Markise sorgen auch an heißen Tagen für ein angenehmes Raumklima. Massive Wände mit 18 cm Dämmung, eine Erdwärmeanlage über eine Grundstücksbohrung und die Versorgung mit hauseigenem Solarstrom inklusive 15,5 kWh Speicher gewährleisten höchste Energieeffizienz und niedrige Nebenkosten. Ein Wallboxanschluss für E-Mobilität ist bereits vorbereitet.

Auch die Gartenbewässerung wurde nachhaltig gelöst: Eine 5.000 L große Regenwasserzisterne versorgt den Garten ganzjährig mit Wasser. Zusätzlich verfügt die Immobilie, als eines der wenigen Häuser der Siedlung – über einen dachbegrüntem Schuppen mit Elektroanschluss. Alle Schlösser (Türen, Briefkasten, Schuppen) sind in ein einheitliches Schließsystem integriert.

Ein besonderes Highlight ist die integrierte Sauna, die entspannte Wellnessmomente in den eigenen vier Wänden ermöglicht.

Die Lage überzeugt ebenfalls: Der sonnige Garten mit Südausrichtung bietet einen herrlichen Blick über das Leinetal bis hin zum alten Dorfkern von Geismar. In unter 15 Minuten zu Fuß erreichen Sie das Naherholungsgebiet „Am Kehr“, Supermarkt, Bäcker, Apotheke, Kita, Schule und Sportgelände. Dank der Endhaltestellen mehrerer Buslinien in weniger als fünf Minuten Entfernung besteht zudem eine hervorragende Anbindung an das Stadtzentrum und den Bahnhof, rund um die Uhr.

Hier erwartet Sie ein zukunftsicheres, energieeffizientes und komfortables Zuhause, das keine Wünsche offenlässt, ideal für alle, die Wert auf Qualität, Nachhaltigkeit und modernen Wohnkomfort legen.

??????? ?????????: 25255019 - 37085 Göttingen / Geismar

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

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

??????? ???????: 25255019 - 37085 Göttingen / Geismar

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

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.

??????? ?????????: 25255019 - 37085 Göttingen / Geismar

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

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 5.8.2035.

Endenergiebedarf beträgt 54.80 kwh/(m²*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 Handelsregistrauszugs, 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.

??????? ?????????: 25255019 - 37085 Göttingen / Geismar

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

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

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