

**Göttingen / Geismar**

?????? ?????????????? ????????? ??? ???????  
?????????, ?????????????????? ????????? ?? ?? ??????????  
????????? ?????????????? ??????????

**Αριθμός ακινήτου: 25255019**

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



**ΤΙΜΗ ΑΓΟΡΑΣ: 773.000 EUR • ΕΠΙΦΑΝΕΙΑ: ca. 190 m<sup>2</sup> • ΔΩΜΑΤΙΑ: 7 • ΈΚΤΑΣΗ ΓΗΣ: 359 m<sup>2</sup>**

**Αριθμός ακινήτου: 25255019 - 37085 Göttingen / Geismar**

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

Αριθμός ακινήτου: 25255019 - 37085 Göttingen / Geismar

?? ??? ?????

|                    |                        |
|--------------------|------------------------|
| ???????? ????????? | 25255019               |
| ???????????        | ca. 190 m <sup>2</sup> |
| ????? ??????       | ????????????? ?????    |
| ?????????          | 7                      |
| ?????????? ???     | 4                      |
| ?????????          |                        |
| ?????????          | 2                      |
| ???? ????????????  | 1969                   |

|                        |                                                                                       |
|------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------|
| ???? ??????            | 773.000 EUR                                                                           |
| ???????????            | Käuferprovision<br>beträgt 3,57 % (inkl.<br>MwSt.) des<br>beurkundeten<br>Kaufpreises |
| ???? ????????????      | 2023                                                                                  |
| ????????? ???????????? | ???????                                                                               |
| ???????                | ????????, WC<br>?????????????, ??????,<br>??????                                      |

Αριθμός ακινήτου: 25255019 - 37085 Göttingen / Geismar

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

|                                                     |                      |                                                                                 |               |
|-----------------------------------------------------|----------------------|---------------------------------------------------------------------------------|---------------|
| ??????????<br>??????????                            | ????????? ?????????? | ?????????????????<br>???????????                                                | BEDARF        |
| ????? ????????????                                  | ???????????????      | ????????? ???????<br>?????????????                                              | 54.80 kWh/m²a |
| ?????????????<br>?????????????????<br>????????? ??? | 05.08.2035           | ?????????????<br>?????????????????<br>?????????????                             | B             |
| ????? ????????????                                  | ?????????????        | ????? ??????????????<br>?????????? ?? ??<br>?????????????<br>?????????????????? | 2023          |

Αριθμός ακινήτου: 25255019 - 37085 Göttingen / Geismar

?? ???????



Αριθμός ακινήτου: 25255019 - 37085 Göttingen / Geismar

?? ???????



Αριθμός ακινήτου: 25255019 - 37085 Göttingen / Geismar

?? ????????



Αριθμός ακινήτου: 25255019 - 37085 Göttingen / Geismar

?? ???????



Αριθμός ακινήτου: 25255019 - 37085 Göttingen / Geismar

?? ????????



Αριθμός ακινήτου: 25255019 - 37085 Göttingen / Geismar

?? ???????



Αριθμός ακινήτου: 25255019 - 37085 Göttingen / Geismar

?? ???????



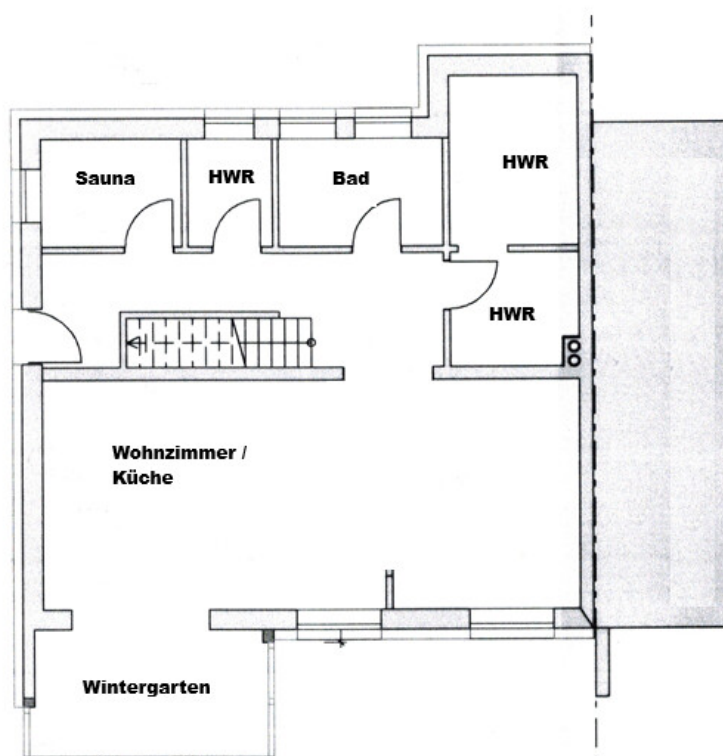
Αριθμός ακινήτου: 25255019 - 37085 Göttingen / Geismar

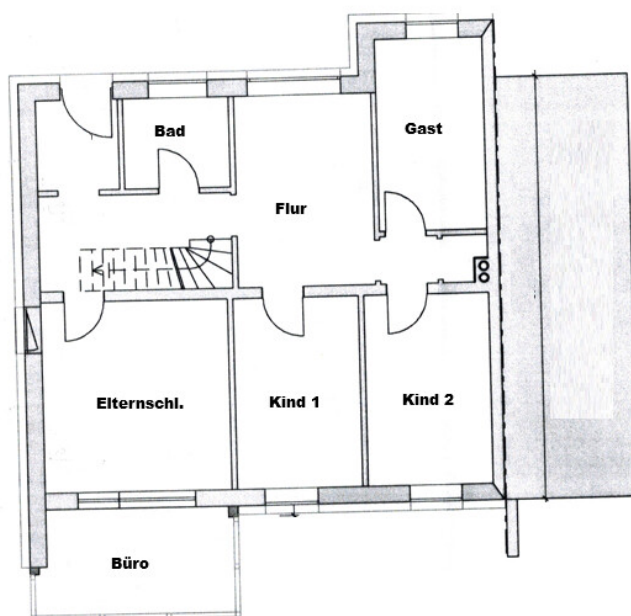
?? ???????



Αριθμός ακινήτου: 25255019 - 37085 Göttingen / Geismar

??????





Αυτή η κάτοψη δεν είναι σε κλίμακα. Τα έγγραφα μας δόθηκαν από τον πελάτη. Για το λόγο αυτό, δεν μπορούμε να εγγυηθούμε την ακρίβεια των πληροφοριών.

???    ?????    ?????????

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

**Αριθμός ακινήτου: 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

**Αριθμός ακινήτου: 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.

**Αριθμός ακινήτου: 25255019 - 37085 Göttingen / Geismar**

**????? ????????????**

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 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.

**Αριθμός ακινήτου: 25255019 - 37085 Göttingen / Geismar**

**?????????? ??????????????**

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

**Christian Merz**

**Theaterstraße 22, 37073 Göttingen**

**Tel.: +49 551 - 49 97 471 0**

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

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

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