

Göttingen / Geismar

Teljesen felújított sorház, a legmagasabb energiahatékonysági szabványok szerint építve

VP azonosító: 25255019

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



VÉTELÁR: 773.000 EUR • HASZNOS LAKÓTÉR: ca. 190 m² • SZOBÁK: 7 • FÖLDTERÜLET: 359 m²

VP azonosító: 25255019 - 37085 Göttingen / Geismar

- **Áttekintés**
- **Az ingatlan**
- **Áttekintés: Energia adatok**
- **Alaprajzok**
- **Az első benyomás**
- **Részletes felszereltség**
- **Minden a helyszínről**
- **További információ / adatok**
- **Kapcsolattartó**

VP azonosító: 25255019 - 37085 Göttingen / Geismar

Áttekintés

VP azonosító	25255019
Hasznos lakótér	ca. 190 m ²
Teto formája	Nyeregteto
Szobák	7
Hálósobák	4
Fürdoszobák	2
Építés éve	1969

Vételár	773.000 EUR
Jutalék	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernizálás / felújítás	2023
Az ingatlan állapota	Újszerű
Kivitelezési módszer	Szilárd
Felszereltség	Terasz, Vendég WC, Szauna, Kert / közös használat

VP azonosító: 25255019 - 37085 Göttingen / Geismar

Áttekintés: Energia adatok

Futési rendszer	Központifutás
Energiaforrás	Elektromosság
Energia tanúsítvány érvényességének lejárat	05.08.2035
Energiaforrás	Elektromosság

Energiatanúsítvány	Energetikai tanúsítvány
Teljes energiaigény	54.80 kWh/m ² a
Energiahatékonysági besorolás / Energetikai tanúsítvány	B
Építési év az energiatanúsítvány szerint	2023

VP azonosító: 25255019 - 37085 Göttingen / Geismar

Az ingatlan



VP azonosító: 25255019 - 37085 Göttingen / Geismar

Az ingatlan



VP azonosító: 25255019 - 37085 Göttingen / Geismar

Az ingatlan



VP azonosító: 25255019 - 37085 Göttingen / Geismar

Az ingatlan



VP azonosító: 25255019 - 37085 Göttingen / Geismar

Az ingatlan



VP azonosító: 25255019 - 37085 Göttingen / Geismar

Az ingatlan



VP azonosító: 25255019 - 37085 Göttingen / Geismar

Az ingatlan



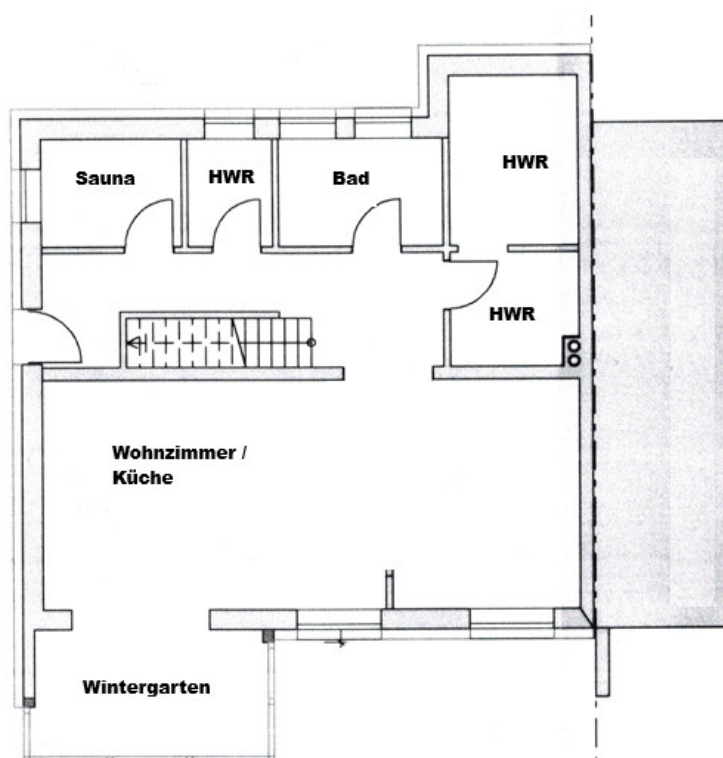
VP azonosító: 25255019 - 37085 Göttingen / Geismar

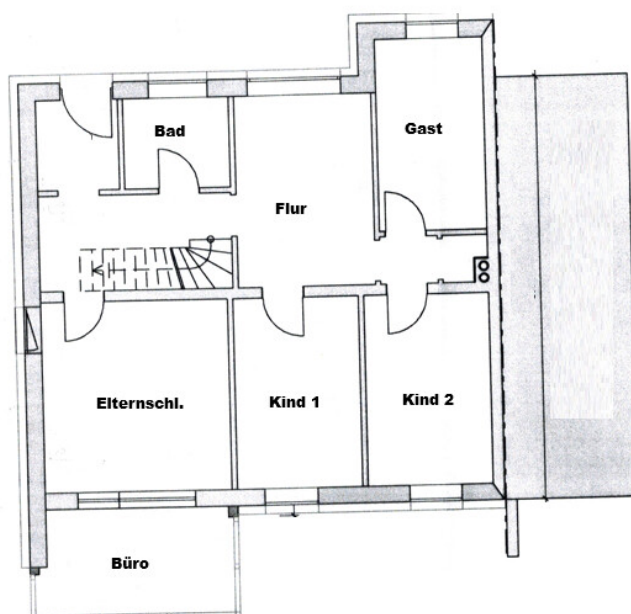
Az ingatlan



VP azonosító: 25255019 - 37085 Göttingen / Geismar

Alaprajzok





Ez az alaprajz nem méretarányos. A dokumentumokat a megbízó adta át a részünkre. Az adatok helyességéért nem vállalunk felelősséget.

VP azonosító: 25255019 - 37085 Göttingen / Geismar

Az első benyomás

Ez a gyönyörű sorház átfogó felújításával, a legmodernebb energiahatékonysági szabványokkal és a klímaváltozásra való átgondolt felkészüléssel nyugodt le. Stílusos otthon hoztak létre itt aprólékos figyelemmel, kiváló minőségű berendezésekkel és szerelvényekkel, valamint funkcionális és világos elrendezéssel. Az ingatlan tágas, kellemes hangulatú lakótereket kínál, és számos olyan kényelmi funkcióval rendelkezik, amelyek tökéletesen ötvözik a fenntarthatóságot és a kényelmet. A napfényes ablakok teljes külső árnyékolása és a teraszra nyúló napellenző biztosítja a kellemes beltéri klímát még a forró napokon is. A 18 cm vastag szigeteléssel ellátott tömör falak, a fűrőlyukon keresztüli geotermikus fűtési rendszer és a helyszíni napelemes energiaellátás, beleértve a 15,5 kWh-s tárolórendszert is, maximális energiahatékonyságot és alacsony rezsiköltségeket garantálnak. Az elektromos járművekhez fali dobozos csatlakozás már rendelkezésre áll. Még a kerti öntözőrendszer is fenntartható: egy 5000 literes esovíz-tartály egész évben biztosítja a kert vízellátását. Ezenkívül ez az ingatlan az egyik kevés a fejlesztésben, amely zöldtetős, elektromos csatlakozással rendelkező fészerrel rendelkezik. Minden zár (ajtók, postaláda, fészer) egységes zárrendszerbe van integrálva. Különös vonzeró a beépített szauna, amely pihentető wellness pillanatokat kínál a négy fal között. A helyszín is lenyűgöző: a napsütötte, déli fekvésű kertből csodálatos kilátás nyílik a Leine-völgyre Geismar régi faluközpontjára. Az "Am Kehr" rekreációs terület, a szupermarket, a pékség, a gyógyszertár, a bölcsőde, az iskola és a sportlétesítmények mind 15 perces sétára találhatók. Több buszjárat végállomásának kevesebb mint öt percre található távolságának köszönhetően kiváló, 24/7-es hozzáférés biztosított a városközponthoz és a vasútállomáshoz. Itt egy jövőbiztos, energiatakarékos és kényelmes otthon talál, amely minden kívánnivalót kielégít – ideális azok számára, akik értékelik a minőséget, a fenntarthatóságot és a modern lakhatási kényelmet.

VP azonosító: 25255019 - 37085 Göttingen / Geismar

Részletes felszereltség

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. Glasausschnitt
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

VP azonosító: 25255019 - 37085 Göttingen / Geismar

Minden a helyszínról

Das Reihenhendhaus 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.

VP azonosító: 25255019 - 37085 Göttingen / Geismar

További információ / adatok

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.

VP azonosító: 25255019 - 37085 Göttingen / Geismar

Kapcsolattartó

További információért forduljon a kapcsolattartójához:

Christian Merz

Theaterstraße 22, 37073 Göttingen

Tel.: +49 551 - 49 97 471 0

E-Mail: goettingen@von-poll.com

A von Poll Immobilien GmbH felelősségkizárásához

www.von-poll.com