

Göttingen / Geismar

# Teljesen felújított sorház, a legmagasabb energiahatékonysági szabványok szerint építve

VP azonosító: 25255019

VP



VÉTELÁR: 895.000 EUR • HASZNOS LAKÓTÉR: ca. 190 m<sup>2</sup> • SZOBÁK: 7 • FÖLDTERÜLET: 359 m<sup>2</sup>

**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	Vételár	895.000 EUR
Hasznos lakótér	ca. 190 m <sup>2</sup>	Jutalék	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Teto formája	Nyeregteto	Modernizálás / felújítás	2023
Szobák	7	Az ingatlan állapota	Újszeru
Hálósobák	4	Kivitelezési módszer	Szilárd
Fürdoszobák	2	Felszereltség	Terasz, Vendég WC, Szauna, Kert / közös használat
Építés éve	1969		

VP azonosító: 25255019 - 37085 Göttingen / Geismar

## Áttekintés: Energia adatok

Futési rendszer	Központifutás	Energiatanúsítvány	Energetikai tanúsítvány
Energiaforrás	Elektromosság	Teljes energiaigény	54.80 kWh/m <sup>2</sup> a
Energia tanúsítvány érvényességének lejárata	05.08.2035	Energiahatékonysági besorolás / Energetikai tanúsítvány	B
Energiaforrás	Elektromosság	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



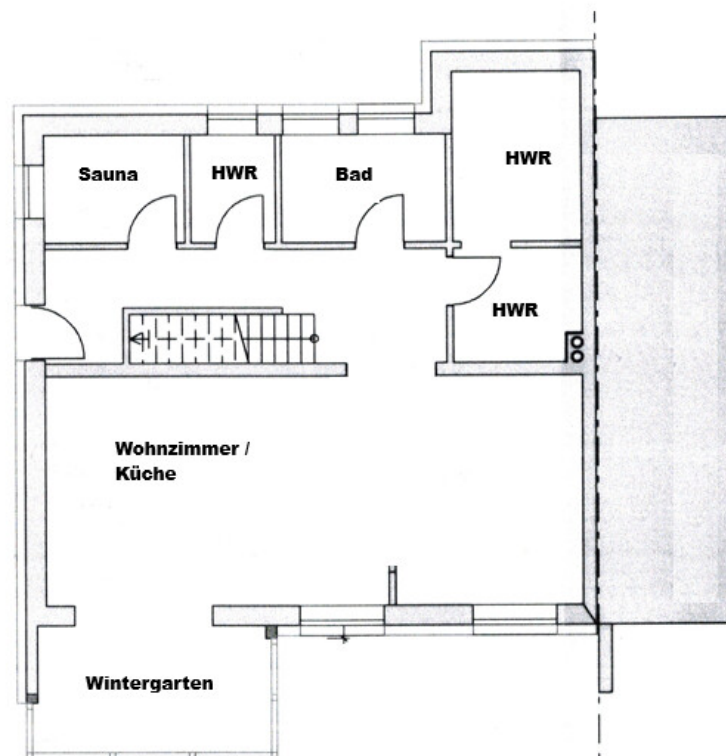
VP azonosító: 25255019 - 37085 Göttingen / Geismar

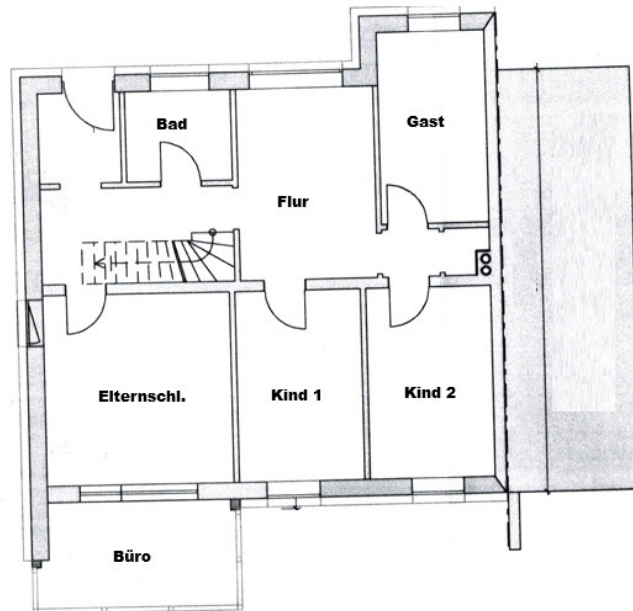
## Az ingatlan



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 keresztül 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 vonzó 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 supermarket, a pékség, a gyógyszertár, a bölcsőde, az iskola és a sportlétesítmények mind 15 perces sétára találhatóak. 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. 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

**VP azonosító: 25255019 - 37085 Göttingen / Geismar**

## Minden a helyszínrol

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.

**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/(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 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.

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

*A von Poll Immobilien GmbH felelősségkizárásához*

---

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