

Göttingen / Hasenwinkel

# Charmantes Zuhause mit großzügigem Grundstück und lichtdurchflutetem Wohnambiente

*VP azonosító: 26255006*

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



**VÉTELÁR: 793.000 EUR • HASZNOS LAKÓTÉR: ca. 242 m<sup>2</sup> • SZOBÁK: 7 • FÖLDTERÜLET: 1.093 m<sup>2</sup>**

**VP azonosító: 26255006 - 37079 Göttingen / Hasenwinkel**

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

VP azonosító: 26255006 - 37079 Göttingen / Hasenwinkel

## Áttekintés

VP azonosító	26255006	Vételár	793.000 EUR
Hasznos lakótér	ca. 242 m <sup>2</sup>	Ház	Családi ház
Teto formája	Nyeregteto	Jutalék	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Az ingatlan elérhető	30.09.2026		
Szobák	7		
Hálósobák	5	Modernizálás / felújítás	2024
Fürdoszobák	3	Az ingatlan állapota	Karbantartott
Építés éve	1979	Kivitelezési módszer	Szilárd
Parkolási lehetőségek	2 x Felszíni parkolóhely, 2 x Garázs	Hasznos terület	ca. 97 m <sup>2</sup>
		Felszereltség	Terasz, Vendég WC, Szauna, Kandalló, Kert / közös használat, Beépített konyha, Erkély

VP azonosító: 26255006 - 37079 Göttingen / Hasenwinkel

## Áttekintés: Energia adatok

Futési rendszer	Padlófűtés	Energiatanúsítvány	Energetikai tanúsítvány
Energiaforrás	Gáz	Teljes energiaigény	99.90 kWh/m <sup>2</sup> a
Energia tanúsítvány érvényességének lejárat	14.07.2027	Energetikai hatékonysági besorolás / Energetikai tanúsítvány	C
Energiaforrás	Gáz	Építési év az energiatanúsítvány szerint	1979

VP azonosító: 26255006 - 37079 Göttingen / Hasenwinkel

## Az ingatlan



VP azonosító: 26255006 - 37079 Göttingen / Hasenwinkel

## Az ingatlan



VP azonosító: 26255006 - 37079 Göttingen / Hasenwinkel

## Az ingatlan



VP azonosító: 26255006 - 37079 Göttingen / Hasenwinkel

## Az ingatlan



VP azonosító: 26255006 - 37079 Göttingen / Hasenwinkel

## Az ingatlan



VP azonosító: 26255006 - 37079 Göttingen / Hasenwinkel

## Az ingatlan



VP azonosító: 26255006 - 37079 Göttingen / Hasenwinkel

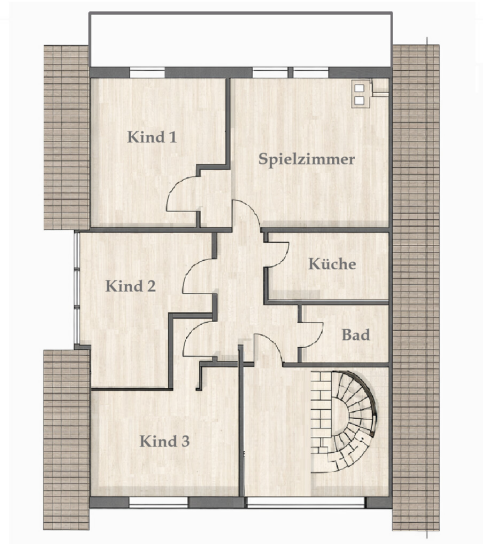
## Az ingatlan



VP azonosító: 26255006 - 37079 Göttingen / Hasenwinkel

## Alaprajzok





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

**VP azonosító: 26255006 - 37079 Göttingen / Hasenwinkel**

## Az elso benyomás

Dieses äußerst charmante und großzügig geschnittene Wohnhaus begeistert mit einer harmonischen Raumaufteilung, viel Tageslicht und einem Wohngefühl, das sofort zum Ankommen einlädt.

Bereits beim Betreten spürt man die besondere Atmosphäre: Große Fensterflächen durchfluten die Räume mit natürlichem Licht und schaffen eine helle, freundliche Wohnqualität. Die durchdachte Aufteilung bietet sowohl großzügige Gemeinschaftsbereiche als auch angenehme Rückzugsmöglichkeiten, ideal für Familien oder Paare mit erhöhtem Platzbedarf.

Der offene Wohn- und Essbereich überzeugt durch seine Weitläufigkeit und die harmonische Verbindung von Innen- und Außenraum. Die Fenster eröffnen einen schönen Blick in den Garten und sorgen für eine angenehme, lichtdurchflutete Wohnatmosphäre. Hochwertige Bodenbeläge unterstreichen dabei den gepflegten und stilvollen Charakter des Hauses. Für zusätzlichen Wohnkomfort sorgen unter anderem eine Fußbodenheizung sowie elektrische Rollläden.

Ein besonderes Highlight stellt der kompakte Wellnessbereich mit Sauna und Dusche dar, perfekt um sich nach einem langen Tag in privater Atmosphäre zu entspannen.

Das beeindruckende Grundstück mit über 1.000 m<sup>2</sup> Fläche eröffnet vielfältige Möglichkeiten zur individuellen Gestaltung. Ob liebevoll angelegte Gartenlandschaft, Spielbereich für Kinder oder eine großzügige Terrasse als Ort der Entspannung, hier genießen Sie Privatsphäre, Freiraum und Natur direkt vor der Haustür.

Die beiden Terrassen mit Süd- und Westausrichtung laden zu sonnigen Stunden im Freien ein. Hier können Sie den Tag bei viel Sonnenlicht genießen, von der warmen Mittagssonne bis hin zu stimmungsvollen Abendstunden.

Auch die Lage überzeugt: Eine gute Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr durch den Stadtbus sorgt für eine komfortable Verbindung in die umliegenden Bereiche.

Ein weiterer Vorteil dieser Immobilie ist ihre flexible Nutzungsmöglichkeit. Durch die vorhandene Raumstruktur kann das Haus bei Bedarf auch als Zweifamilienhaus genutzt werden – beispielsweise für Mehrgenerationenwohnen oder eine zukünftige Teilvermietung.

Abgerundet wird dieses attraktive Angebot durch eine geräumige Doppelgarage, die ausreichend Platz für zwei Fahrzeuge sowie zusätzlichen Stauraum bietet.

Dieses Wohnhaus vereint Charme, Großzügigkeit und ein außergewöhnliches Grundstück zu einem Zuhause mit besonderer Lebensqualität.

**VP azonosító: 26255006 - 37079 Göttingen / Hasenwinkel**

## Minden a helyszínrol

Die Immobilie befindet sich in Hasenwinkel, einer idyllisch gelegenen Ortschaft unweit der Universitätsstadt Göttingen. Die Lage verbindet naturnahes Wohnen mit der unmittelbaren Nähe zur Stadt auf besonders angenehme Weise.

Hasenwinkel überzeugt durch seine ruhige und ländlich geprägte Umgebung sowie eine gewachsene Nachbarschaft. Weitläufige Felder, Wiesen und Spazierwege prägen das Landschaftsbild und bieten ideale Möglichkeiten für Erholung, Bewegung und Freizeit im Grünen. Hier genießen Sie eine entspannte Wohnatmosphäre fernab vom Alltagsgeschehen und profitieren dennoch von einer guten Erreichbarkeit der Stadt.

Die Göttinger Innenstadt ist in kurzer Fahrzeit erreichbar und bietet eine ausgezeichnete Infrastruktur mit vielfältigen Einkaufsmöglichkeiten, Ärzten, Schulen, Kindergärten sowie einem breiten kulturellen und gastronomischen Angebot. Auch die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr und an die wichtigen Verkehrsverbindungen der Region ist komfortabel gewährleistet.

Diese Lage ist ideal für alle, die die Ruhe des ländlichen Wohnens schätzen und zugleich die Vorzüge einer lebendigen Universitätsstadt in unmittelbarer Nähe genießen möchten. Hasenwinkel steht für Wohnqualität in naturnaher Umgebung mit guter Anbindung an Göttingen.

**VP azonosító: 26255006 - 37079 Göttingen / Hasenwinkel**

## További információ / adatok

**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: 26255006 - 37079 Göttingen / Hasenwinkel**

## 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)