

Göttingen / Nikolausberg

# Appartamento ben tenuto con una disposizione pratica

Codice oggetto: 25255016

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



PREZZO D'ACQUISTO: 198.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 79 m<sup>2</sup> • VANI: 3

Codice oggetto: 25255016 - 37077 Göttingen / Nikolausberg

- A colpo d'occhio
- La proprietà
- Dati energetici
- Planimetrie
- Una prima impressione
- Tutto sulla posizione
- Ulteriori informazioni
- Partner di contatto

Codice oggetto: 25255016 - 37077 Göttingen / Nikolausberg

## A colpo d'occhio

|                     |           |
|---------------------|-----------|
| Codice oggetto      | 25255016  |
| Superficie netta    | ca. 79 m² |
| Piano               | 1         |
| Vani                | 3         |
| Anno di costruzione | 1968      |

|                                    |                                                                           |
|------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------|
| Prezzo d'acquisto                  | 198.000 EUR                                                               |
| Appartamento                       | Piano terra                                                               |
| Compenso di mediazione             | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Modernizzazione / Riqualificazione | 1990                                                                      |
| Stato dell'immobile                | Curato                                                                    |
| Tipologia costruttiva              | massiccio                                                                 |
| Caratteristiche                    | Balcone                                                                   |

Codice oggetto: 25255016 - 37077 Göttingen / Nikolausberg

## Dati energetici

|                                         |               |                                                       |                                     |
|-----------------------------------------|---------------|-------------------------------------------------------|-------------------------------------|
| Tipologia di riscaldamento              | centralizzato | Certificazione energetica                             | Attestato di prestazione energetica |
| Riscaldamento                           | Gas           | Consumo finale di energia                             | 78.20 kWh/m²a                       |
| Certificazione energetica valido fino a | 16.03.2035    | Classe di efficienza energetica                       | C                                   |
| Fonte di alimentazione                  | Gas           | Anno di costruzione secondo il certificato energetico | 1968                                |



Codice oggetto: 25255016 - 37077 Göttingen / Nikolausberg

## La proprietà



Codice oggetto: 25255016 - 37077 Göttingen / Nikolausberg

## La proprietà





Codice oggetto: 25255016 - 37077 Göttingen / Nikolausberg

## La proprietà



Codice oggetto: 25255016 - 37077 Göttingen / Nikolausberg

## La proprietà





Codice oggetto: 25255016 - 37077 Göttingen / Nikolausberg

## La proprietà



Codice oggetto: 25255016 - 37077 Göttingen / Nikolausberg

## Planimetrie



Questa pianta non è in scala. I documenti ci sono stati dati dal cliente. Per questo motivo, non possiamo garantire la precisione delle informazioni.

Codice oggetto: 25255016 - 37077 Göttingen / Nikolausberg

## Una prima impressione

Questo splendido trilocale è situato in una posizione privilegiata con vista libera sul verde circostante. L'appartamento vanta un'atmosfera luminosa e accogliente, nonché una disposizione pratica che si adatta a single, coppie e piccole famiglie. L'ambiente tranquillo crea un ambiente abitativo piacevole senza rinunciare al comodo accesso ai servizi urbani. L'appartamento si trova in un edificio plurifamiliare ben tenuto. Un punto di forza particolare è l'impianto di riscaldamento, sostituito nel 2023, che garantisce uno standard moderno ed efficiente. Sebbene l'appartamento necessiti di alcuni lavori di ristrutturazione, questa rappresenta un'opportunità per modernizzare e personalizzare gli spazi a proprio piacimento. Grazie alla sua planimetria pratica, l'appartamento offre un utilizzo versatile e ampi spazi per diverse soluzioni abitative. Che si tratti di una nuova casa per uso personale o di un investimento a lungo termine, questa proprietà offre numerose possibilità. Con interventi di ammodernamento mirati, l'immobile può aumentare ulteriormente il suo valore e trasformarsi in un vero gioiello. La posizione è caratterizzata da un ambiente tranquillo e naturale. Dall'appartamento si gode di una splendida vista sul verde circostante, ideale per il relax e il benessere. Allo stesso tempo, negozi, scuole, trasporti pubblici e altri servizi per le necessità quotidiane sono facilmente raggiungibili. Questa proprietà combina quindi un ambiente naturale con un'infrastruttura pratica e comoda.



Codice oggetto: 25255016 - 37077 Göttingen / Nikolausberg

## Tutto sulla posizione

Nikolausberg ist ein beliebter Stadtteil im Norden Göttingens und zeichnet sich durch seine naturnahe und ruhige Wohnlage aus. Umgeben von viel Grün und Wäldern bietet der Ort ein hohes Maß an Lebensqualität und ist besonders bei Familien, Berufspendlern und Ruhesuchenden geschätzt. Die gewachsene Dorfstruktur mit ihrem charmanten Charakter verbindet ländliche Idylle mit der Nähe zur Universitätsstadt.

Trotz der ruhigen Lage ist Nikolausberg sehr gut angebunden. Mit dem Auto oder dem Bus erreichen Sie die Göttinger Innenstadt in wenigen Minuten. Vor Ort finden sich Einrichtungen des täglichen Bedarfs wie Einkaufsmöglichkeiten, eine Grundschule, Kindergarten sowie Ärzte. Auch kulturelle und sportliche Angebote sind vorhanden und sorgen für eine lebendige Gemeinschaft.

Die Umgebung lädt zu vielfältigen Freizeitaktivitäten ein. Zahlreiche Wander- und Radwege beginnen direkt vor der Haustür und führen durch die reizvolle Landschaft des Göttinger Waldes. Gleichzeitig profitieren Bewohner von der Nähe zu Göttingen, wo ein breites Angebot an Gastronomie, Kultur und Freizeitmöglichkeiten zur Verfügung steht. Nikolausberg bietet damit die ideale Kombination aus naturnahem Wohnen und urbaner Erreichbarkeit.

Codice oggetto: 25255016 - 37077 Göttingen / Nikolausberg

## Ulteriori informazioni

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.  
Dieser ist gültig bis 16.3.2035.  
Endenergieverbrauch beträgt 78.20 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).  
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.  
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1968.  
Die Energieeffizienzklasse ist C.

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.

Codice oggetto: 25255016 - 37077 Göttingen / Nikolausberg

## Partner di contatto

Per ulteriori informazioni, si prega di contattare la persona di riferimento:

Christian Merz

---

Theaterstraße 22, 37073 Göttingen

Tel.: +49 551 - 49 97 471 0

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

*Alla clausola di esclusione di responsabilità di von Poll Immobilien GmbH*

---

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