

Göttingen / Geismar

Casa a schiera completamente ristrutturata, costruita secondo i più elevati standard di efficienza energetica

Codice oggetto: 25255019

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



PREZZO D'ACQUISTO: 773.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 190 m² • VANI: 7 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 359 m²

Codice oggetto: 25255019 - 37085 Göttingen / Geismar

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

Codice oggetto: 25255019 - 37085 Göttingen / Geismar

A colpo d'occhio

Codice oggetto	25255019
Superficie netta	ca. 190 m ²
Tipologia tetto	a due falde
Vani	7
Camere da letto	4
Bagni	2
Anno di costruzione	1969

Prezzo d'acquisto	773.000 EUR
Casa	Villa a schiera di testa
Compenso di mediazione	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernizzazione / Riqualificazione	2023
Stato dell'immobile	Come nuovo
Tipologia costruttiva	massiccio
Caratteristiche	Terrazza, Bagni di servizio, Sauna, Giardino / uso comune

Codice oggetto: 25255019 - 37085 Göttingen / Geismar

Dati energetici

Tipologia di riscaldamento	centralizzato	Certificazione energetica	Attestato Prestazione Energetica
Riscaldamento	Elettricità	Consumo energetico	54.80 kWh/m²a
Certificazione energetica valido fino a	05.08.2035	Classe di efficienza energetica	B
Fonte di alimentazione	Elettrico	Anno di costruzione secondo il certificato energetico	2023

Codice oggetto: 25255019 - 37085 Göttingen / Geismar

La proprietà



Codice oggetto: 25255019 - 37085 Göttingen / Geismar

La proprietà



Codice oggetto: 25255019 - 37085 Göttingen / Geismar

La proprietà



Codice oggetto: 25255019 - 37085 Göttingen / Geismar

La proprietà



Codice oggetto: 25255019 - 37085 Göttingen / Geismar

La proprietà



Codice oggetto: 25255019 - 37085 Göttingen / Geismar

La proprietà



Codice oggetto: 25255019 - 37085 Göttingen / Geismar

La proprietà



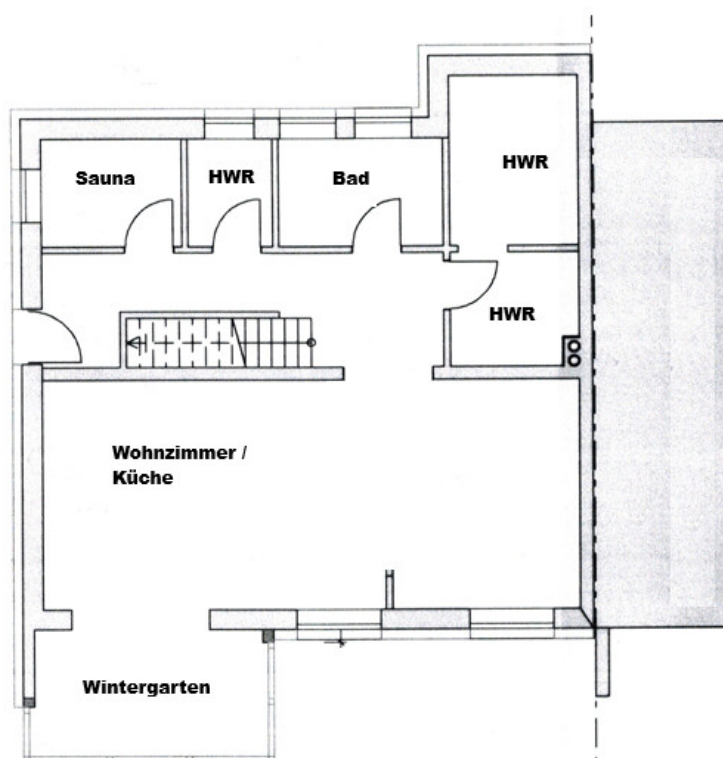
Codice oggetto: 25255019 - 37085 Göttingen / Geismar

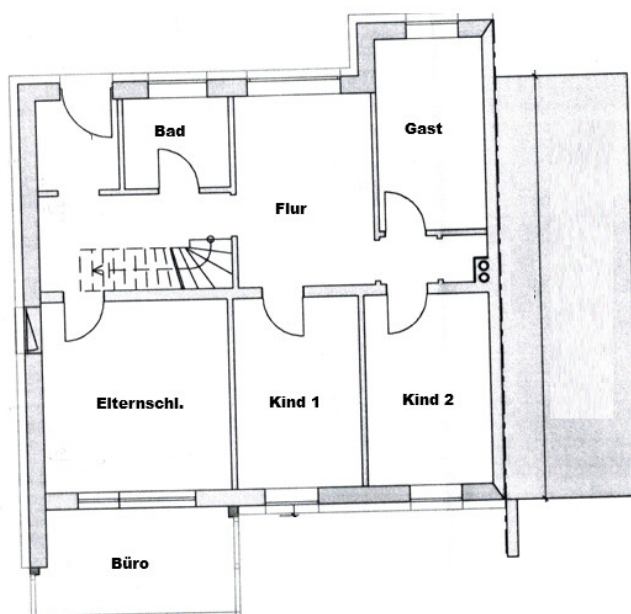
La proprietà



Codice oggetto: 25255019 - 37085 Göttingen / Geismar

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: 25255019 - 37085 Göttingen / Geismar

Una prima impressione

Questa splendida casa a schiera colpisce per la sua completa ristrutturazione, gli standard di efficienza energetica all'avanguardia e l'attenta preparazione ai cambiamenti climatici. Qui è stata creata una casa elegante con meticolosa attenzione ai dettagli, che vanta infissi e accessori di alta qualità, nonché una disposizione funzionale e luminosa. La proprietà offre ampie zone giorno dall'atmosfera piacevole e dispone di numerosi comfort che coniugano perfettamente sostenibilità e comfort. L'ombreggiatura esterna completa per tutte le finestre esposte al sole e una tenda da sole che si estende fino alla terrazza garantiscono un clima interno confortevole anche nelle giornate più calde. Pareti solide con 18 cm di isolamento, un sistema di riscaldamento geotermico tramite trivellazione e l'approvvigionamento di energia solare in loco, incluso un sistema di accumulo da 15,5 kWh, garantiscono la massima efficienza energetica e bassi costi di utenza. È già presente un allaccio a muro per veicoli elettrici. Anche l'impianto di irrigazione del giardino è sostenibile: una cisterna per l'acqua piovana da 5.000 litri fornisce acqua al giardino tutto l'anno. Inoltre, questa proprietà è una delle poche nel complesso residenziale a disporre di un capannone con tetto verde e allacciamento elettrico. Tutte le serrature (porte, cassetta della posta, tettoia) sono integrate in un sistema di chiusura unificato. Un punto di forza particolare è la sauna integrata, che consente di trascorrere momenti di relax e benessere tra le proprie quattro mura. La posizione è altrettanto impressionante: il giardino soleggiato, esposto a sud, offre una magnifica vista sulla valle del Leine e sul centro storico di Geismar. L'area ricreativa "Am Kehr", il supermercato, il panificio, la farmacia, l'asilo nido, la scuola e gli impianti sportivi sono tutti raggiungibili in 15 minuti a piedi. Grazie ai capolinea di diverse linee di autobus a meno di cinque minuti di distanza, il centro città e la stazione ferroviaria sono facilmente raggiungibili 24 ore su 24, 7 giorni su 7. Qui troverete una casa a prova di futuro, efficiente dal punto di vista energetico e confortevole che non lascia nulla a desiderare: ideale per chi apprezza la qualità, la sostenibilità e il comfort abitativo moderno.

Codice oggetto: 25255019 - 37085 Göttingen / Geismar

Dettagli dei servizi

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

Codice oggetto: 25255019 - 37085 Göttingen / Geismar

Tutto sulla posizione

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.

Codice oggetto: 25255019 - 37085 Göttingen / Geismar

Ulteriori informazioni

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.

Codice oggetto: 25255019 - 37085 Göttingen / Geismar

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

Alla clausola di esclusione di responsabilità di von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com