

Göttingen / Geismar

# Perfekt für Familien: Gemütliche Doppelhaushälfte mit Außenbereich

**CODICE OGGETTO: 25255020**

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



**PREZZO D'ACQUISTO: 575.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 208 m<sup>2</sup> • VANI: 8 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 535 m<sup>2</sup>**

CODICE OGGETTO: 25255020 - 37083 Göttingen / Geismar

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

CODICE OGGETTO: 25255020 - 37083 Göttingen / Geismar

## A colpo d'occhio

CODICE OGGETTO	25255020
Superficie netta	ca. 208 m <sup>2</sup>
Vani	8
Camere da letto	4
Bagni	2
Anno di costruzione	1984

Prezzo d'acquisto	575.000 EUR
Casa	Porzioni di bifamiliari
Compenso di mediazione	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Stato dell'immobile	Curato
Tipologia costruttiva	massiccio
Superficie lorda	ca. 60 m <sup>2</sup>
Caratteristiche	Terrazza, Bagni di servizio, Giardino / uso comune

CODICE OGGETTO: 25255020 - 37083 Göttingen / Geismar

## Dati energetici

Tipologia di riscaldamento	centralizzato	Certificazione energetica	Attestato di prestazione energetica
Riscaldamento	Gas	Consumo finale di energia	128.80 kWh/m <sup>2</sup> a
CERTIFICAZIONE ENERGETICA VALIDO FINO A	22.05.2035	Classe di efficienza energetica	D
Fonte di alimentazione	Gas	Anno di costruzione secondo il certificato energetico	1984

CODICE OGGETTO: 25255020 - 37083 Göttingen / Geismar

## La proprietà



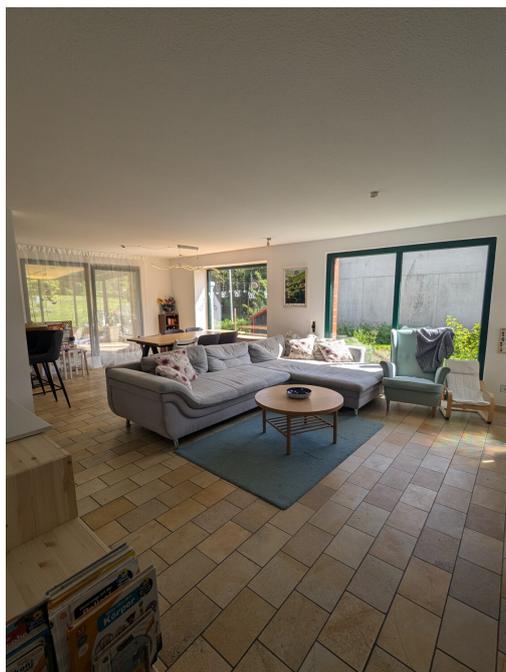
CODICE OGGETTO: 25255020 - 37083 Göttingen / Geismar

## La proprietà



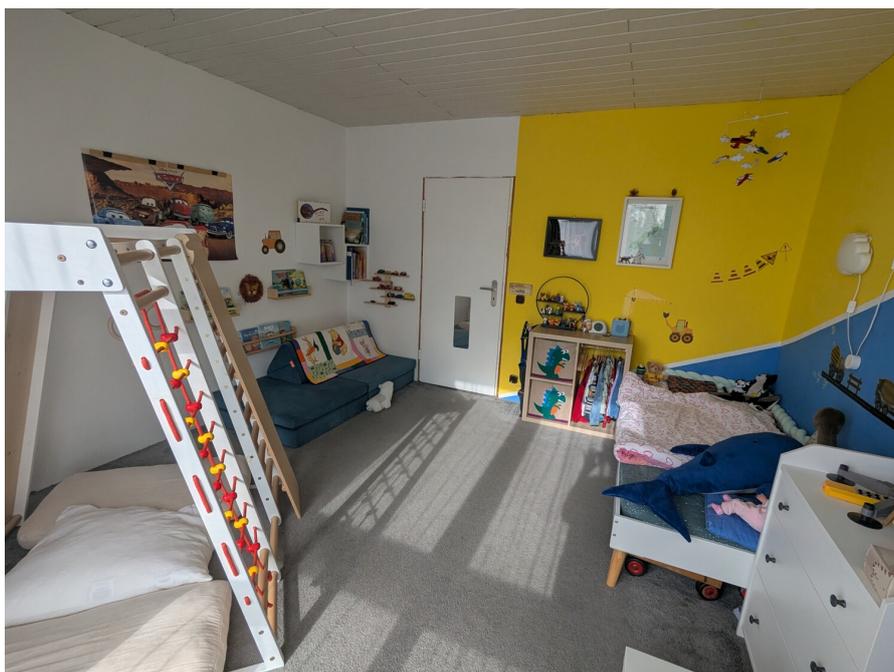
CODICE OGGETTO: 25255020 - 37083 Göttingen / Geismar

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 25255020 - 37083 Göttingen / Geismar

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 25255020 - 37083 Göttingen / Geismar

## La proprietà



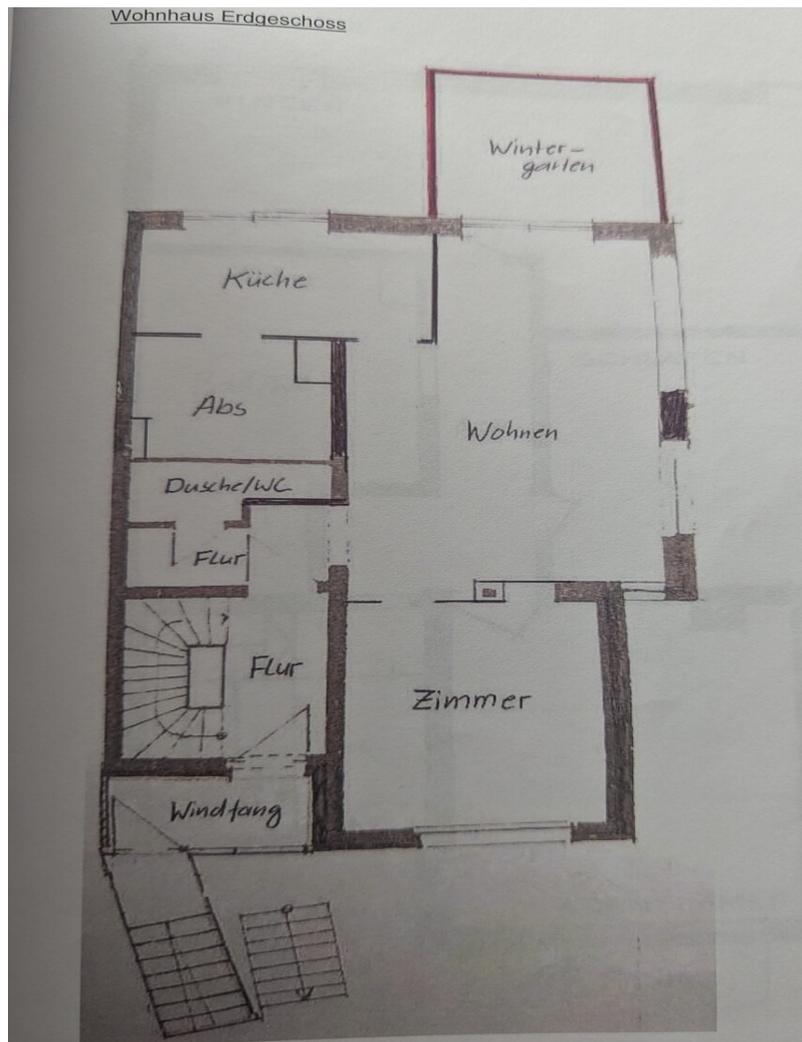
CODICE OGGETTO: 25255020 - 37083 Göttingen / Geismar

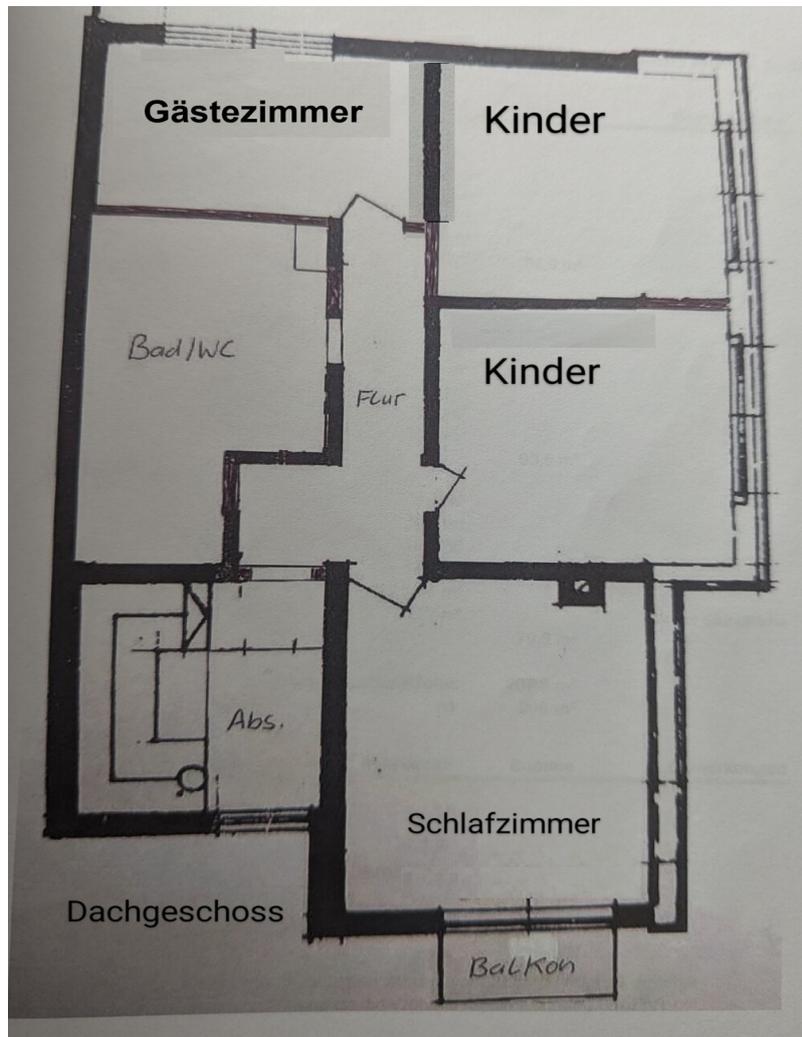
## La proprietà

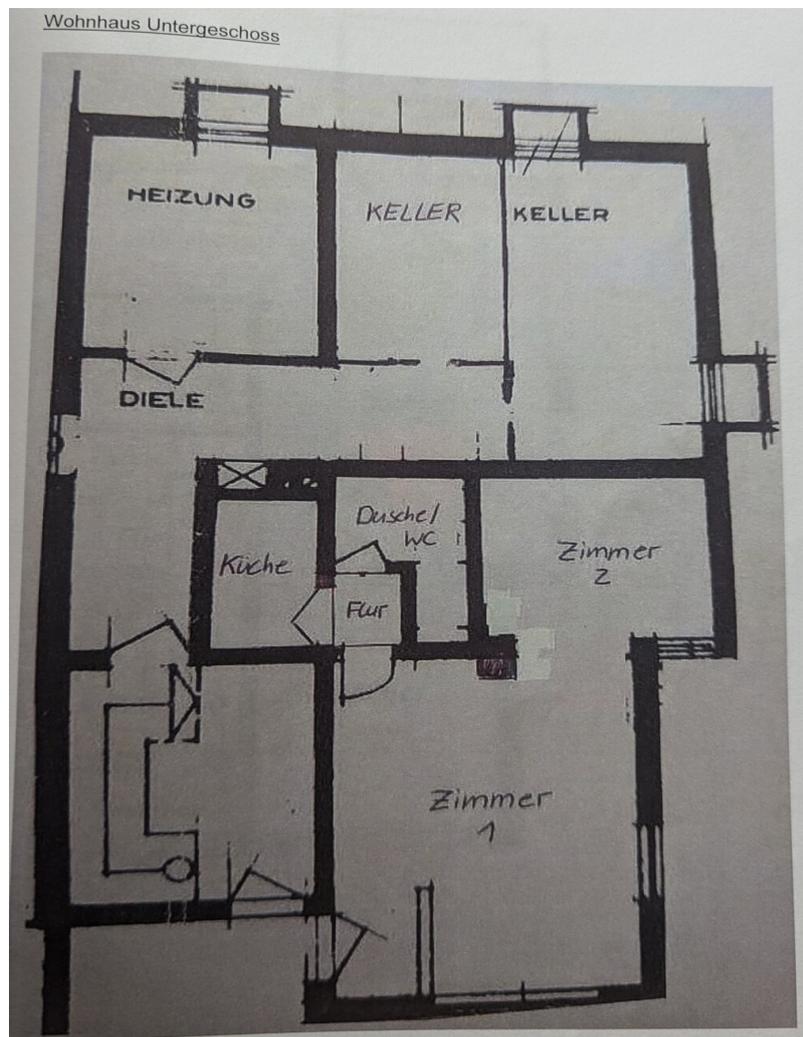


CODICE OGGETTO: 25255020 - 37083 Göttingen / Geismar

## 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: 25255020 - 37083 Göttingen / Geismar**

## Una prima impressione

Diese einladende Doppelhaushälfte besticht durch ihren hellen, freundlichen Wohnbereich, der ideal für gemütliche Stunden mit der Familie ist. Große Fenster sorgen für viel Tageslicht und schaffen eine angenehme Wohlfühlatmosphäre. Der offene Essbereich lädt zu gemeinsamen Mahlzeiten und geselligen Abenden ein.

Die moderne Küche ist funktional gestaltet und bietet genügend Platz für Kochabende und kreative Familienrezepte. Direkt vom Wohnbereich aus gelangen Sie auf die Terrasse, die in den liebevoll angelegten Garten übergeht, ein wunderbarer Rückzugsort zum Entspannen oder für Kinder zum Spielen.

Im Obergeschoss erwarten Sie zwei Kinderzimmer und ein gemütliches Elternschlafzimmer. Das Badezimmer ist hell und stilvoll gestaltet, mit Badewanne und Dusche für den täglichen Komfort. Ein zusätzliches Gäste-WC im Erdgeschoss rundet die praktische Raumaufteilung ab.

Der gepflegte Garten ist ein echtes Highlight: Hier können Kinder unbeschwert spielen, während die Erwachsenen entspannen oder Freunde zum Grillen einladen. Die ruhige Lage sorgt für viel Privatsphäre und eine angenehme Wohnatmosphäre.

Abgerundet wird dieses Angebot durch einen Stellplatz direkt am Haus. Die Doppelhaushälfte ist ideal für Familien, die Wert auf ein behagliches Zuhause, einen schönen Außenbereich und eine familienfreundliche Umgebung legen.

**CODICE OGGETTO: 25255020 - 37083 Göttingen / Geismar**

## Tutto sulla posizione

Die Doppelhaushälfte befindet sich in Geismar, einem beliebten Stadtteil von Göttingen, der für seine ruhige und zugleich zentrale Lage geschätzt wird. Geismar bietet eine harmonische Mischung aus Wohnqualität, Grünflächen und guter Infrastruktur, ideal für Familien und Berufstätige.

In unmittelbarer Nähe finden sich Einkaufsmöglichkeiten, Schulen und Kindergärten, sodass der Alltag bequem zu gestalten ist. Verschiedene Freizeitmöglichkeiten, Sportvereine und Parks sorgen für ein abwechslungsreiches und familienfreundliches Umfeld.

Die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr ist hervorragend: Buslinien verbinden Geismar schnell mit der Innenstadt und weiteren Stadtteilen. Auch die Autobahn A7 ist in wenigen Minuten erreichbar, was die Lage für Pendler besonders attraktiv macht.

Darüber hinaus besticht Geismar durch seine Nähe zu Natur und Erholungsgebieten. Spaziergänge, Fahrradtouren oder Ausflüge in die Umgebung lassen sich hier problemlos in den Alltag integrieren, wodurch Geismar ein idealer Standort für ein ruhiges und dennoch gut angebundenes Zuhause ist.

**CODICE OGGETTO: 25255020 - 37083 Göttingen / Geismar**

## Ulteriori informazioni

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.  
Dieser ist gültig bis 22.5.2035.  
Endenergieverbrauch beträgt 128.80 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).  
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.  
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1984.  
Die Energieeffizienzklasse ist D.

**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.

**CODICE OGGETTO: 25255020 - 37083 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](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)