

## INVESTMENT: SANIERTE 4,5 ZIMMER MAISONNETTEWOHNUNG IN GEISMAR

37083 Göttingen - Deutschland



**Prezzo di acquisto:** 349.000 EUR

**Superficie Commerciale:** ca. 111 m<sup>2</sup>

**Appartamento:** Maisonette

**Disponibile dal:** Previo accordo

**Cucina componibile:** Sì

**Codice oggetto:** 19255009

**Anno di costruzione:** 1981

**Riscaldamento :** a gas

**Superficie calpestabile :** ca. 10 m<sup>2</sup>

**Caratteristiche:** WC ospiti, Cucina componibile

**Garage/Posto auto:** superficie libera

**Compenso di mediazione:** Käuferprovision 5,95 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises.

**Vani:** 4.5

**Camere da letto:** 2

**Bagni:** 2

**Bagni di servizio:** Sì

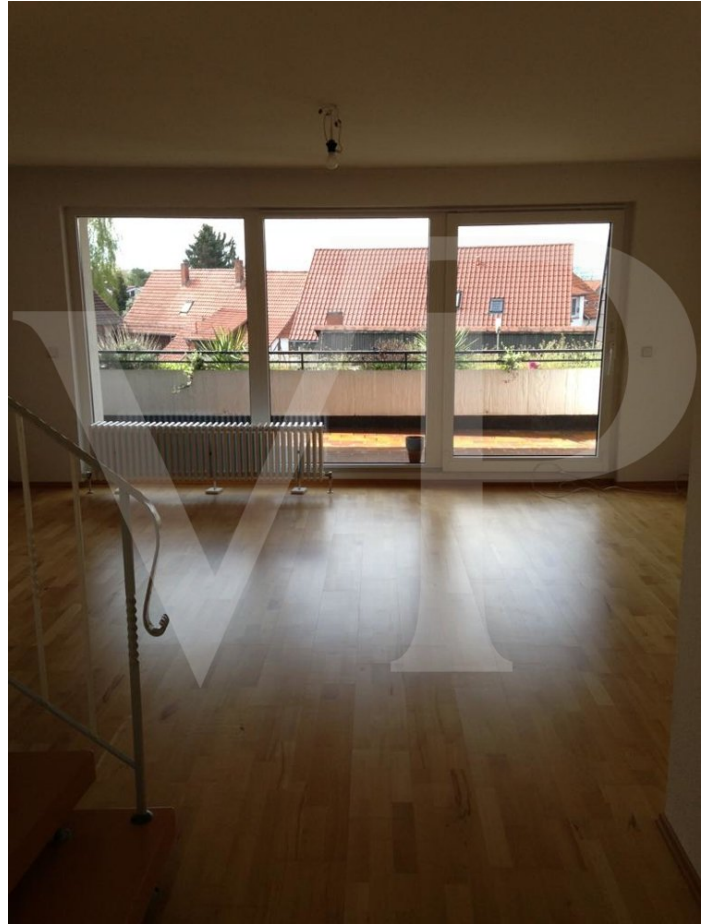
**Stato dell'immobile:** Nessuna informazione

**Tipologia costruttiva :** massiccio

**Tipologia di riscaldamento:** centralizzato,

**Classe Energetica :** Al momento della creazione del documento la certificazione energetica non era ancora disponibile.











## DESCRIZIONE DELLA PROPOSTA

Die hier zum Verkauf stehende 4,5 Zimmer Maisonette Wohnung ist Bestandteil eines im Jahr 1981 entstandenen Reihenhauses im beliebten Geismarer Altdorf.

Im Jahr 2017 hat der jetzige Eigentümer die Wohnung saniert und modernisiert. Hierbei wurden alle relevanten Ausstattungsmerkmale (Fenster, Bäder, Böden) vollkommen erneuert und jetzigem Wohnstandard angepasst.

Das aktuell sehr moderne Thema "Haus im Haus" wurde hier zukunftsorientiert umgesetzt.

Die über 2 Etagen verteilten Zimmer sind durch eine massive und dennoch transparent wirkende Treppe so verbunden, das ein ganzheitliches Wohnkonzept entstanden ist und dennoch der private Wohnbereich vom Kommunikationszentrum Küche und Wohnzimmer geschickt getrennt wurde.

Besonders beeindruckend ist der traumhafte Blick von der nach Süd-/Westen ausgerichteten Loggia, die auch an stürmischen Tagen ausreichend Platz für die persönliche Entfaltung bietet.

Die Wohnung ist aktuell an einen solventen Mieter, der gerne in der Immobilie bleiben möchte, zu einer Kaltmiete von 920,-/Monat vermietet. Einer Erhöhung im Rahmen der gesetzlichen Möglichkeiten steht nichts im Weg.

Ein ausreichend groß dimensioniertes Kellerabteil und ein KFZ-Stellplatz vor der Immobilie runden dieses lukrative Angebot ab.

Der Energieausweis ist in Auftrag gegeben und wird zur Besichtigung vorliegen.

## POSIZIONE

Geismar ist der südlichste Stadtteil der niedersächsischen Universitätsstadt Göttingen. Der Stadtteil Geismar wurde erstmalig im Jahr 1055 in einem Stiftungsbrief des Peterstifts zu Nörten urkundlich erwähnt und zählt somit zu den ältesten Stadtteilen Südniedersachsens.

Heute geht Geismar ohne erkennbare Grenze in Süd- und Oststadt über. Die angrenzenden Gemeinden sind Rosdorf im Westen, Friedland im Süden und Gleichen im Südosten.

Die Wohnung liegt im sogenannten "Altdorf" von Geismar ruhig mit der Anbindung an mehrere Anliegerstraßen mit ausreichend Parkmöglichkeiten. Eine innerstädtische Busverbindung zu den relevanten Stadtteilen Göttingens ist fußläufig innerhalb weniger Gehminuten erreichbar. Einkaufsmöglichkeiten für Dinge des täglichen Lebens und Bildungseinrichtungen für jede Altersstufen sind ebenso innerhalb weniger Fahrminuten erreichbar wie das Naherholungsgebiet "Kehr" und der Kiessee.

## ULTERIORI INFORMAZIONI

**GELDWÄSCHE:** Als Immobilienmaklerunternehmen ist die von Poll Immobilien GmbH nach § 2 Abs. 1 Nr. 14 und § 10 Abs. 3 Geldwäschegesetz (GwG) dazu verpflichtet, bei der Begründung einer Geschäftsbeziehung die Identität des Vertragspartners festzustellen und zu überprüfen. Hierzu ist es erforderlich, dass wir nach § 11 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.

**PROVISIONSHINWEIS:** Mit der Anfrage bei und durch Inanspruchnahme der Dienstleistung der Firma von Poll Immobilien GmbH, wird ein Maklervertrag geschlossen. Sofern es durch die Tätigkeit der Firma VON POLL IMMOBILIEN GmbH zu einem wirksamen Hauptvertrag mit der Eigentümerseite kommt, hat der Interessent bei Abschluss

- eines MIETVERTRAGS keine Provision/Maklercourtage an die von Poll Immobilien GmbH zu zahlen.

- eines KAUFVERTRAGS die ortsübliche Provision/Maklercourtage an die von Poll Immobilien GmbH gegen Rechnung zu zahlen.

**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.

## CONTATTO

### VON POLL IMMOBILIEN

#### Shop Göttingen

Theaterstraße 22

37073 Göttingen

Telefon: +49 (0)551 - 49 97 471 0

Fax: +49 (0)551 - 49 97 471 11

To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH