

Göttingen

# Charmante 2-Zimmer-Wohnung mit Weitblick über Göttingen

*CODICE OGGETTO: 25255010*

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



PREZZO D'ACQUISTO: 230.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 52 m<sup>2</sup> • VANI: 2

**CODICE OGGETTO: 25255010 - 37085 Göttingen**

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

**CODICE OGGETTO: 25255010 - 37085 Göttingen**

## A colpo d'occhio

|                     |                       |                        |                                                                           |
|---------------------|-----------------------|------------------------|---------------------------------------------------------------------------|
| CODICE OGGETTO      | 25255010              | Prezzo d'acquisto      | 230.000 EUR                                                               |
| Superficie netta    | ca. 52 m <sup>2</sup> | Appartamento           | Piano                                                                     |
| Piano               | 3                     | Compenso di mediazione | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Vani                | 2                     | Stato dell'immobile    | Curato                                                                    |
| Camere da letto     | 1                     | Tipologia costruttiva  | massiccio                                                                 |
| Bagni               | 1                     | Superficie lorda       | ca. 25 m <sup>2</sup>                                                     |
| Anno di costruzione | 1981                  | Caratteristiche        | Cucina componibile, Balcone                                               |
| Garage/Posto auto   | 1 x Garage            |                        |                                                                           |

CODICE OGGETTO: 25255010 - 37085 Göttingen

## Dati energetici

|                                         |               |
|-----------------------------------------|---------------|
| Tipologia di riscaldamento              | centralizzato |
| Riscaldamento                           | Gas           |
| CERTIFICAZIONE ENERGETICA VALIDO FINO A | 14.05.2029    |
| Fonte di alimentazione                  | Gas           |

|                                                       |                                     |
|-------------------------------------------------------|-------------------------------------|
| Certificazione energetica                             | Attestato di prestazione energetica |
| Consumo finale di energia                             | 82.10 kWh/m²a                       |
| Classe di efficienza energetica                       | C                                   |
| Anno di costruzione secondo il certificato energetico | 1981                                |

CODICE OGGETTO: 25255010 - 37085 Göttingen

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 25255010 - 37085 Göttingen

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 25255010 - 37085 Göttingen

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 25255010 - 37085 Göttingen

## La proprietà



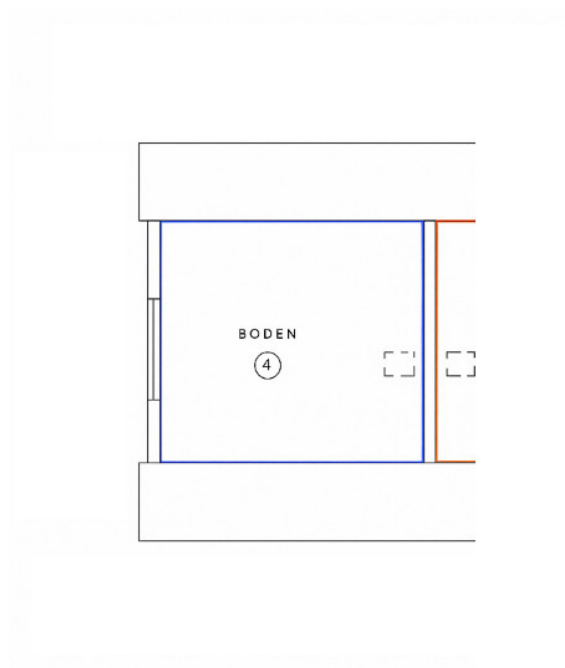
CODICE OGGETTO: 25255010 - 37085 Göttingen

## La proprietà



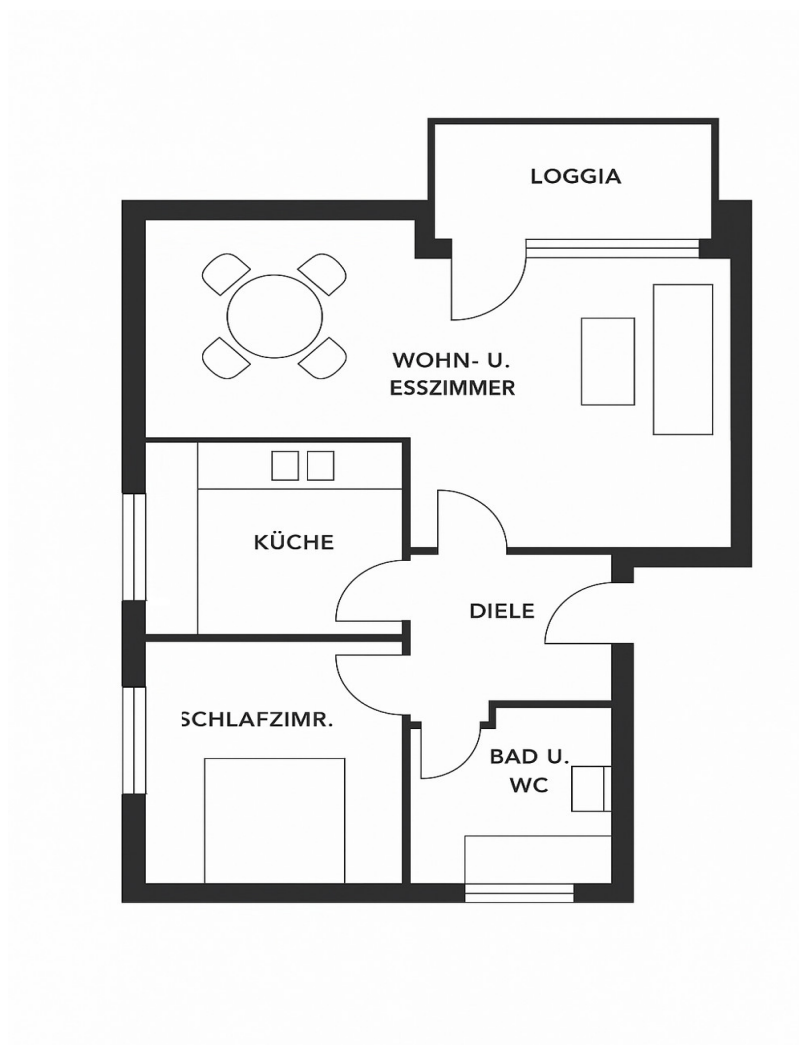
CODICE OGGETTO: 25255010 - 37085 Göttingen

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 25255010 - 37085 Göttingen

## 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: 25255010 - 37085 Göttingen**

## Una prima impressione

Diese helle 2-Zimmer-Wohnung begeistert mit einem beeindruckenden Ausblick über ganz Göttingen. Sie liegt in einer ruhigen und gut angebundenen Wohngegend, ideal für Singles, Paare oder als Kapitalanlage.

Der Grundriss ist gut durchdacht: Ein großzügiger Wohnbereich, ein separates Schlafzimmer, eine Küche und ein Badezimmer bieten viel Potenzial für eine moderne und individuelle Gestaltung.

Der Dachboden, welcher über eine Wendeltreppe innerhalb der Wohnung begehbar ist, bietet zusätzlichen Platz.

Zwar sind einige Sanierungsarbeiten erforderlich, doch mit überschaubarem Aufwand lässt sich hier eine attraktive Wohnung mit besonderem Charme realisieren.

Ein Kellerraum sowie ein Stellplatz gehören ebenfalls zum Angebot. Eine schöne Gelegenheit für alle, die einen tollen Ausblick und die Möglichkeit zur persönlichen Gestaltung schätzen.

**CODICE OGGETTO: 25255010 - 37085 Göttingen**

## Tutto sulla posizione

Die Wohnung befindet sich in einem beliebten und ruhigen Wohnviertel von Göttingen. Die Umgebung ist geprägt von gepflegten Mehrfamilienhäusern, viel Grün und einer angenehmen Nachbarschaft. Einkaufsmöglichkeiten, Ärzte, Schulen und Kindergärten sind in wenigen Minuten erreichbar. Auch der öffentliche Nahverkehr ist gut ausgebaut, Bushaltestellen befinden sich in unmittelbarer Nähe und bieten eine schnelle Verbindung in die Innenstadt und zum Bahnhof.

Die Lage auf einer Anhöhe ermöglicht nicht nur einen schönen Blick über die Stadt, sondern sorgt auch für eine angenehme Wohnatmosphäre abseits des Trubels. Gleichzeitig ist das Stadtzentrum mit dem Auto oder Fahrrad in kurzer Zeit erreichbar.

Die Kombination aus Ruhe, guter Anbindung und Aussicht macht diese Lage besonders attraktiv, sowohl zum Selbstbewohnen als auch zur Vermietung.

**CODICE OGGETTO: 25255010 - 37085 Göttingen**

## Ulteriori informazioni

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.  
Dieser ist gültig bis 14.5.2029.  
Endenergieverbrauch beträgt 82.10 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).  
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.  
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1981.  
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: 25255010 - 37085 Göttingen**

## 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)