

Göttingen

# Charmante 2-Zimmer Wohnung im Ostviertel

Objektnummer: 24255020

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



KAUFPREIS: 187.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 45 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 2

Objektnummer: 24255020 - 37085 Göttingen

- Auf einen Blick
- Die Immobilie
- Auf einen Blick: Energiedaten
- Grundrisse
- Ein erster Eindruck
- Alles zum Standort
- Weitere Informationen
- Ansprechpartner

Objektnummer: 24255020 - 37085 Göttingen

## Auf einen Blick

Objektnummer	24255020	Kaufpreis	187.000 EUR
Wohnfläche	ca. 45 m <sup>2</sup>	Wohnung	Etagenwohnung
Etage	2	Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Zimmer	2		
Baujahr	1998	Modernisierung / Sanierung	2015
		Bauweise	Massiv
		Nutzfläche	ca. 8 m <sup>2</sup>
		Ausstattung	Balkon

Objektnummer: 24255020 - 37085 Göttingen

## Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Fussbodenheizung	Energieinformationen	VERBRAUCH
Wesentlicher Energieträger	Erdgas schwer	Endenergieverbrauch	87.00 kWh/m <sup>2</sup> a
Energieausweis gültig bis	03.08.2028	Energie-Effizienzklasse	C
Befuerung	Gas		

Objektnummer: 24255020 - 37085 Göttingen

## Die Immobilie



Objektnummer: 24255020 - 37085 Göttingen

## Die Immobilie



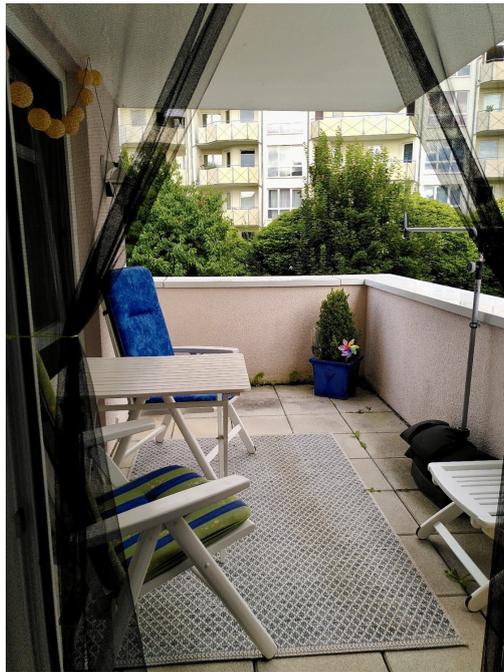
Objektnummer: 24255020 - 37085 Göttingen

## Die Immobilie



Objektnummer: 24255020 - 37085 Göttingen

## Die Immobilie



Objektnummer: 24255020 - 37085 Göttingen

## Grundrisse



Dieser Grundriss ist nicht massstabsgetreu. Die Unterlagen wurden uns vom Auftraggeber zur Verfügung gestellt. Aus diesem Grund können wir nicht für die Richtigkeit der Angaben garantieren.

Objektnummer: 24255020 - 37085 Göttingen

## Ein erster Eindruck

Die helle und gepflegte 2-Zimmer-Wohnung befindet sich in einer ruhigen Wohngegend im begehrten Ostviertel, nur wenige Gehminuten von den Schillerwiesen entfernt. Das Objekt wurde im Jahr 1998 erbaut und präsentiert sich in einem sehr guten Zustand. Die Wohnfläche beträgt ca. 45 m<sup>2</sup> und bietet genug Platz für individuelle Gestaltungsmöglichkeiten. Beim Betreten der Wohnung gelangt man in den einladenden Flur, von dem aus alle Räume zugänglich sind. Das Wohnzimmer besticht durch seine Südausrichtung und den direkten Zugang zum Balkon. Hier kann man die Sonne den ganzen Tag über genießen und den Blick ins Grüne schweifen lassen. Die angrenzende Küche ist modern eingerichtet und verfügt über hochwertige Elektrogeräte sowie ausreichend Stauraum. Das Schlafzimmer bietet genügend Platz für ein großes Bett und einen Kleiderschrank. Das Badezimmer ist mit einer Dusche, Badewanne, einem Waschbecken und einem WC ausgestattet. Die Wohnung verfügt über einen Fahrstuhl, der einen bequemen Zugang zur Etage ermöglicht. Ein separater Kellerraum bietet zusätzlichen Stauraum für persönliche Gegenstände. Die Ausstattung der Immobilie ist gehoben und sorgt für ein angenehmes Wohnerlebnis. Die Wohnung besticht durch ihre Funktionalität und ihre durchdachte Raumaufteilung. Das Blockheizkraftwerk im Untergeschoss produziert Wärme und Strom für den gesamten Komplex. Die Lage der Wohnung im Ostviertel ist sehr attraktiv. Einkaufsmöglichkeiten, Restaurants, Schulen und öffentliche Verkehrsmittel sind in unmittelbarer Nähe vorhanden. Die Schillerwiesen laden zu erholsamen Spaziergängen und sportlichen Aktivitäten im Freien ein. Die Kaltmiete beläuft sich aktuell auf 590€. Insgesamt bietet diese Immobilie ein perfektes Wohnkonzept für Singles, Paare oder als Kapitalanlage. Vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin und überzeugen Sie sich selbst von den Vorzügen dieser charmanten Wohnung.

Objektnummer: 24255020 - 37085 Göttingen

## Alles zum Standort

Diese attraktive Zwei-Zimmer-Wohnung befindet sich im begehrten Ostviertel von Göttingen, einer der gefragtesten Wohnlagen der Stadt. Das Ostviertel ist bekannt für seine ruhige, grüne Umgebung und seine Nähe zur Innenstadt, was es zu einer idealen Wohngegend sowohl für Berufstätige als auch für Studierende und Akademiker macht. Das Viertel zeichnet sich durch eine hervorragende Infrastruktur aus. Zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf befinden sich in unmittelbarer Nähe, ebenso wie Bäckereien, Cafés und Restaurants, die zum Verweilen einladen. Der Wochenmarkt am Albaniplatz ist ebenfalls gut erreichbar und bietet frische, regionale Produkte. Die Georg-August-Universität Göttingen sowie renommierte Forschungseinrichtungen wie das Max-Planck-Institut sind schnell zu Fuß oder mit dem Fahrrad erreichbar. Für Kulturinteressierte bietet das Ostviertel eine Vielzahl an Freizeitmöglichkeiten: Theater, Museen und das Deutsche Theater Göttingen sind nur wenige Minuten entfernt. Das Ostviertel besticht durch seine Nähe zu verschiedenen Parks und Grünanlagen, wie dem Schillerwiesen, welche zu Spaziergängen, Jogging oder entspannten Stunden im Freien einlädt. Auch die Göttinger Innenstadt mit ihrer historischen Altstadt, zahlreichen Boutiquen und kulturellen Highlights ist bequem fußläufig erreichbar. Insgesamt bietet diese Zwei-Zimmer-Wohnung im Ostviertel eine perfekte Kombination aus städtischem Leben und naturnaher Ruhe, eingebettet in eine der charmantesten und exklusivsten Wohnlagen Göttingens.

Objektnummer: 24255020 - 37085 Göttingen

## Weitere Informationen

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 3.8.2028. Endenergieverbrauch beträgt 87.00 kWh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Erdgas schwer. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1998. 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 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.

Objektnummer: 24255020 - 37085 Göttingen

## Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Christian Merz

---

Theaterstraße 22 Göttingen  
E-Mail: [goettingen@von-poll.com](mailto:goettingen@von-poll.com)

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

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