

Göttingen

Charmante Altbauwohnung im unteren Ostviertel

Objektnummer: 25255001

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



KAUFPREIS: 345.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 86 m² • ZIMMER: 4

Objektnummer: 25255001 - 37085 Göttingen

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

Objektnummer: 25255001 - 37085 Göttingen

Auf einen Blick

Objektnummer	25255001
Wohnfläche	ca. 86 m ²
Dachform	Satteldach
Bezugsfrei ab	01.05.2025
Etage	1
Zimmer	4
Badezimmer	1
Baujahr	1909

Kaufpreis	345.000 EUR
Wohnungstyp	Etagenwohnung
Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisierung / Sanierung	1995
Zustand der Immobilie	gepflegt
Bauweise	Massiv
Nutzfläche	ca. 9 m ²
Ausstattung	Gäste-WC, Garten-/mitbenutzung, Einbauküche, Balkon

Objektnummer: 25255001 - 37085 Göttingen

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Etagenheizung	Energieausweis	Bedarfsausweis
Wesentlicher Energieträger	Gas	Endenergiebedarf	116.00 kWh/m ² a
Energieausweis gültig bis	15.06.2025	Energie-Effizienzklasse	D
Befuerung	Gas	Baujahr laut Energieausweis	1909

Objektnummer: 25255001 - 37085 Göttingen

Die Immobilie



Objektnummer: 25255001 - 37085 Göttingen

Die Immobilie



Objektnummer: 25255001 - 37085 Göttingen

Die Immobilie



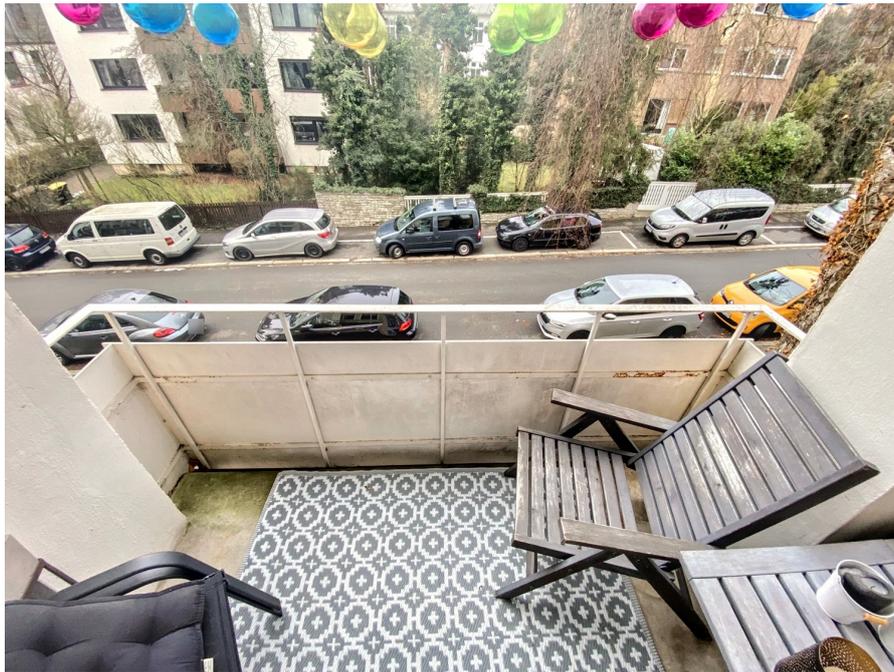
Objektnummer: 25255001 - 37085 Göttingen

Die Immobilie



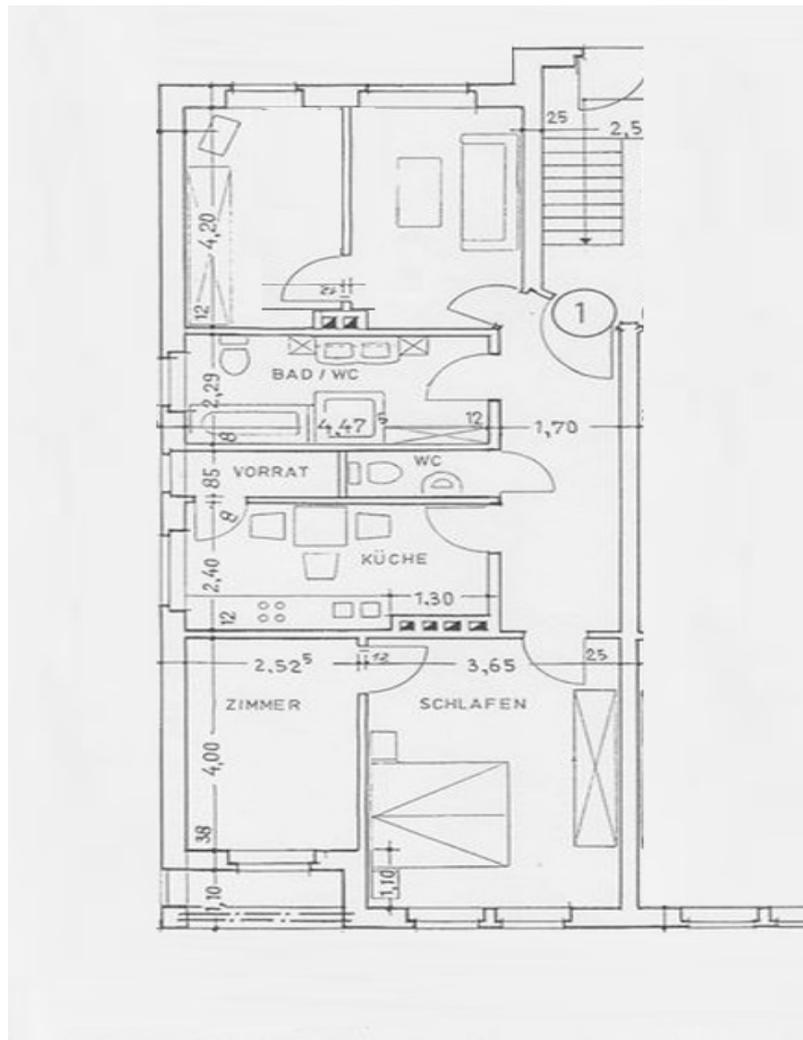
Objektnummer: 25255001 - 37085 Göttingen

Die Immobilie



Objektnummer: 25255001 - 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: 25255001 - 37085 Göttingen

Ein erster Eindruck

Zum Verkauf steht diese charmante und gepflegte Etagenwohnung im Ostviertel von Göttingen, einer der gefragtesten Wohnlagen der Stadt. Die Wohnung befindet sich in einem im Jahr 1909 erbauten Gebäude, das zuletzt 1995 umfassend modernisiert wurde, und bietet eine attraktive Mischung aus historischem Charme und modernem Wohnkomfort. Mit einer Wohnfläche von ca. 86 m² verfügt die Wohnung über insgesamt vier Zimmer, die sich optimal für Paare oder kleine Familien eignen. Der Grundriss ist durchdacht gestaltet und bietet vielseitige Möglichkeiten zur individuellen Gestaltung. Beim Betreten der Wohnung gelangen Sie in einen freundlichen Flur, der Zugang zu den Räumen bietet. Das Herzstück der Wohnung ist das geräumige Wohnzimmer, das vielseitig genutzt werden kann und viel Platz für Entspannung und Geselligkeit bietet. Die großen Fenster lassen viel Tageslicht herein und schaffen eine helle und einladende Atmosphäre. Angrenzend befindet sich die Küche, die mit einer guten Ausstattung funktional gestaltet ist und ausreichend Platz für einen kleinen Essbereich bietet. Ein besonderes Highlight der Wohnung ist die Loggia, welche sich ideal dazu eignet, in Ruhe einen Kaffee zu trinken. Dank der Ausrichtung bietet er angenehme Lichtverhältnisse und einen schönen Ausblick in die Umgebung. Das Gebäude selbst ist in einem gepflegten Zustand und wird durch eine gepflegte Gemeinschaftsfläche ergänzt. Die zentrale Lage im Ostviertel von Göttingen zeichnet sich durch ihre hervorragende Anbindung an öffentliche Verkehrsmittel und die Nähe zu allen wichtigen Einrichtungen des täglichen Bedarfs aus. Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, Ärzte und Freizeitangebote sind in wenigen Minuten erreichbar, was sowohl Komfort als auch Lebensqualität erhöht. Die Instandhaltungsrücklage beträgt aktuell ca. 50.000 Euro. Diese Wohnung bietet eine hervorragende Möglichkeit für Käufer, die auf der Suche nach einer gut gelegenen Immobilie in einer städtischen Umgebung sind. Vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin und überzeugen Sie sich selbst von den Vorzügen dieser attraktiven Etagenwohnung.

Objektnummer: 25255001 - 37085 Göttingen

Alles zum Standort

Die Lage der Wohnung im beliebten Ostviertel ist ideal. Einkaufsmöglichkeiten, Schulen und öffentliche Verkehrsmittel befinden sich in unmittelbarer Nähe. Auch der Stadtpark ist nur wenige Gehminuten entfernt und lädt zu ausgiebigen Spaziergängen oder Sportaktivitäten ein. Die Anbindung an das Autobahnnetz ist hervorragend, sodass auch Pendler schnell in die umliegenden Großstädte gelangen. Diese Altbauwohnung im Herzen von Göttingen bietet eine ideale Mischung aus historischem Charme und urbanem Lebensstil und ist ein perfekter Rückzugsort für all diejenigen, die die Vorzüge einer zentralen Lage und die Einzigartigkeit eines Altbauambientes schätzen.

Objektnummer: 25255001 - 37085 Göttingen

Sonstige Angaben

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 15.6.2025. Endenergiebedarf beträgt 116.00 kWh/(m²*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1909. 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.

Objektnummer: 25255001 - 37085 Göttingen

Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Christian Merz

Theaterstraße 22 Göttingen
E-Mail: goettingen@von-poll.com

To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com