

Göttingen / Geismar

# Charmantes Reihenhaus in Geismar – Perfekte Lage für junge Familien

CODE DU BIEN: 24255021

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN

VP VON POLL  
IMMOBILIEN®



PRIX D'ACHAT: 355.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 100 m<sup>2</sup> • PIÈCES: 5 • SUPERFICIE DU TERRAIN: 250 m<sup>2</sup>

CODE DU BIEN: 24255021 - 37083 Göttingen / Geismar

- En un coup d'œil
- La propriété
- Informations énergétiques
- Plans d'étage
- Une première impression
- Tout sur l'emplacement
- Plus d'informations
- Contact

CODE DU BIEN: 24255021 - 37083 Göttingen / Geismar

## En un coup d'œil

CODE DU BIEN	24255021
Surface habitable	ca. 100 m <sup>2</sup>
Type de toiture	à deux versants
Pièces	5
Chambres à coucher	3
Salles de bains	1
Année de construction	1963
Place de stationnement	1 x Garage

Prix d'achat	355.000 EUR
Type de bien	Maison en bande centrale
Commission pour le locataire	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
État de la propriété	Bon état
Technique de construction	massif
Surface de plancher	ca. 55 m <sup>2</sup>
Aménagement	Terrasse, WC invités, Cheminée, Jardin / utilisation partagée

CODE DU BIEN: 24255021 - 37083 Göttingen / Geismar

## Informations énergétiques

Type de chauffage	Chauffage centralisé
Chauffage	Gaz
Certification énergétique valable jusqu'au	15.10.2034
Source d'alimentation	Gaz

Certification énergétique	Diagnostic énergétique
Consommation d'énergie	213.00 kWh/m <sup>2</sup> a
Classement énergétique	G

CODE DU BIEN: 24255021 - 37083 Göttingen / Geismar

## La propriété



CODE DU BIEN: 24255021 - 37083 Göttingen / Geismar

## La propriété



CODE DU BIEN: 24255021 - 37083 Göttingen / Geismar

## La propriété



CODE DU BIEN: 24255021 - 37083 Göttingen / Geismar

## La propriété





CODE DU BIEN: 24255021 - 37083 Göttingen / Geismar

## La propriété



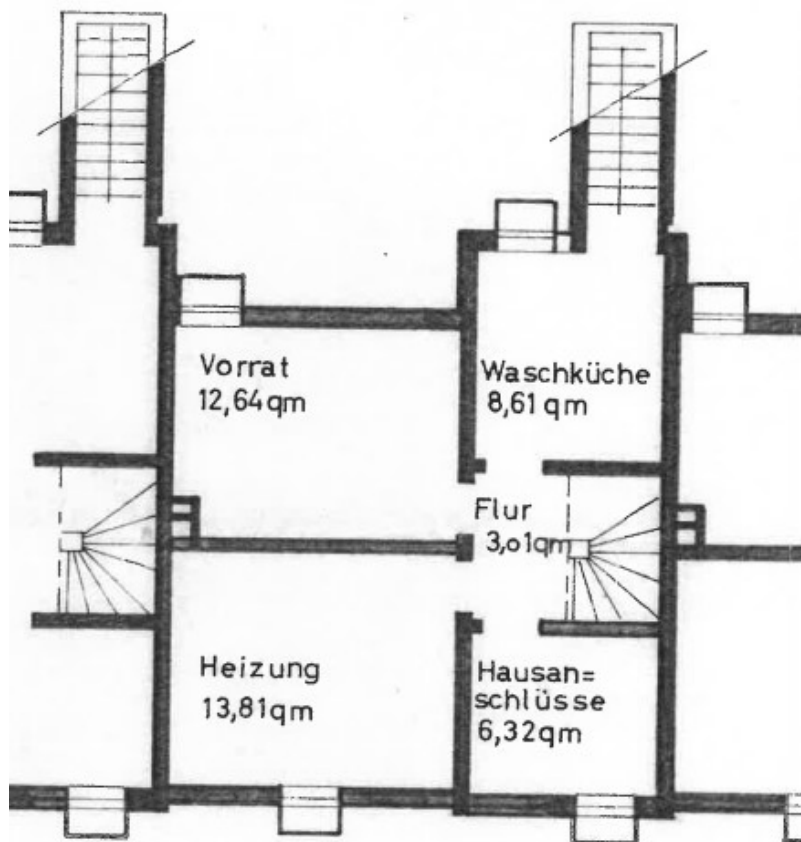
CODE DU BIEN: 24255021 - 37083 Göttingen / Geismar

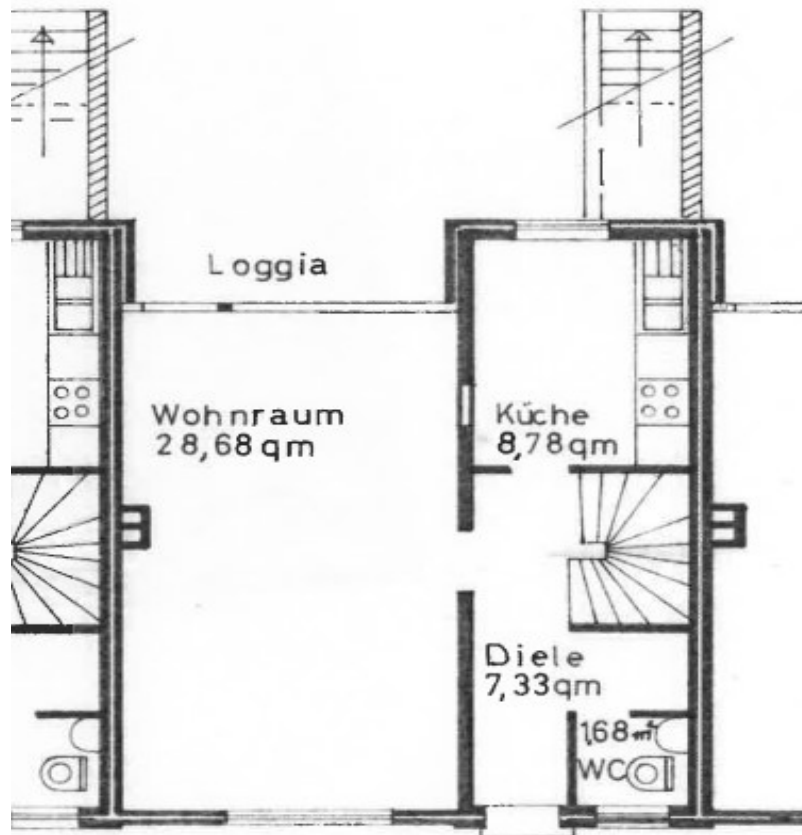
## La propriété

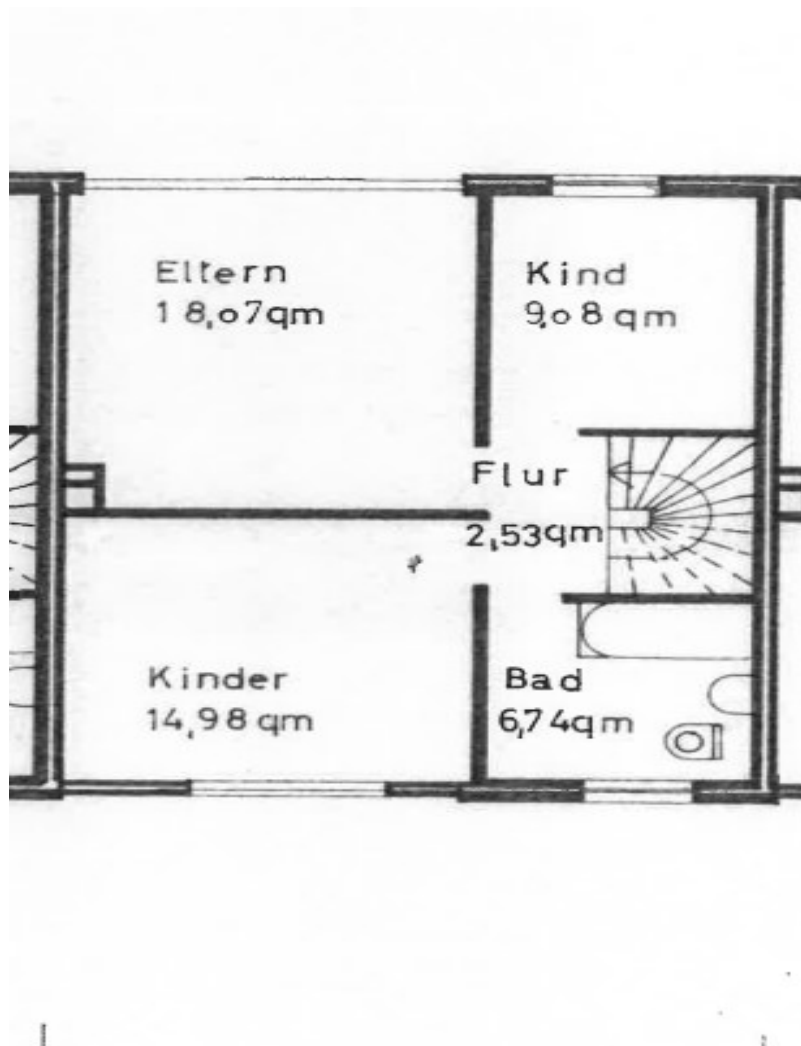


CODE DU BIEN: 24255021 - 37083 Göttingen / Geismar

## Plans d'étage







Ce plan n'est pas à l'échelle. Les documents nous ont été remis par le client. Pour cette raison, nous ne pouvons pas garantir l'exactitude des informations.

CODE DU BIEN: 24255021 - 37083 Göttingen / Geismar

## Une première impression

Willkommen in Ihrem potenziellen neuen Zuhause in Geismar, einem familienfreundlichen Viertel mit einer sehr ruhigen Lage, die bestens für Familien geeignet ist. Diese Immobilie ist ein Reihenmittelhaus und bietet mit etwa 100 m<sup>2</sup> Wohnfläche ausreichend Platz für die gesamte Familie. Beim Betreten des Hauses werden Sie von einem großzügigen Eingangsbereich empfangen, der direkt in das offen gestaltete Wohnzimmer führt. Dieser Raum bietet genügend Fläche, um ein gemütliches Wohnambiente zu schaffen, und erlaubt den Zugang zur Terrasse, welche an sonnigen Tagen eine schöne Erweiterung des Wohnraums darstellt. Direkt vom Flur gelangen Sie zur Küche, welche aktuell leer ist und auf eine Neugestaltung wartet. Das Haus verfügt über insgesamt fünf Zimmer, die flexibel genutzt werden können. Drei davon sind als Schlafzimmer vorgesehen. Diese Schlafzimmer bieten ausreichend Raum für Betten, Schränke und eventuell ein Homeoffice oder eine Spielecke für Kinder. Alle Schlafräume sind aufgrund der durchdachten Raumaufteilung angenehm geschnitten und verfügen über Fenster, die für genügend Tageslicht sorgen. Das Badezimmer ist mit einer Badewanne ausgestattet und bietet zudem genügend Platz für die ganze Familie. Die Aufteilung des Badezimmers ermöglicht eine effiziente Nutzung der Fläche, ergänzt durch eine zeitgemäße Ausstattung. Für zusätzlichen Komfort sorgt ein separates Gäste-WC im Erdgeschoss, das den täglichen Ablauf für Familien vereinfacht. Ein weiteres Highlight dieser Immobilie ist der zusätzliche Raum im Dachgeschoss, der als Arbeitszimmer oder Hobbyraum genutzt werden kann. Diese Flexibilität in der Raumaufteilung macht das Haus besonders attraktiv für Familien mit unterschiedlichen Bedürfnissen. Darüber hinaus gibt es eine Terrasse, die Ihnen Gelegenheit bietet, sonnige Stunden im Freien zu genießen. Sei es für ein gemeinsames Frühstück in der Morgensonne oder ein entspannendes Abendessen mit der Familie – dieser Außenbereich erweitert Ihren Lebensraum ins Freie. Die ruhige Lage in Geismar ist ideal für Familien, die eine friedliche Wohnumgebung schätzen, ohne auf städtische Annehmlichkeiten verzichten zu müssen. Einkaufsmöglichkeiten, Schulen und Freizeiteinrichtungen sind in der Nähe und leicht erreichbar. Zudem sind die öffentlichen Verkehrsverbindungen gut ausgebaut, was Ihnen eine schnelle Anbindung an das Stadtzentrum und umliegende Gebiete ermöglicht. Dieses Reihenmittelhaus bietet Ihnen eine ideale Kombination aus Komfort, praktischer Raumaufteilung und einer hervorragenden Lage. Vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin, um sich persönlich von den Vorzügen dieser Immobilie zu überzeugen. Wir freuen uns darauf, Ihnen Ihr potenzielles neues Zuhause in Geismar vorzustellen.

CODE DU BIEN: 24255021 - 37083 Göttingen / Geismar

## Tout sur l'emplacement

Das Reihenhaus befindet sich im südlichen Stadtteil Geismar, einem der beliebtesten Wohngebiete der Stadt Göttingen. Geismar zeichnet sich durch seine ruhige, grüne Umgebung aus und bietet gleichzeitig eine hervorragende Anbindung an das Stadtzentrum Göttingen, das in wenigen Minuten mit dem Auto, dem Fahrrad oder öffentlichen Verkehrsmitteln erreichbar ist. Der Stadtteil ist geprägt von einer Mischung aus Einfamilienhäusern, Reihenhäusern und kleineren Wohnanlagen, was für eine familiäre und nachbarschaftliche Atmosphäre sorgt. Auch die Universität ist in wenigen Fahrradminuten erreichbar. In unmittelbarer Nähe des Hauses befinden sich diverse Einkaufsmöglichkeiten, darunter Supermärkte, Bäckereien und Apotheken, die alle bequem zu Fuß erreichbar sind. Auch ein Wochenmarkt findet regelmäßig in Göttingen statt, der frische regionale Produkte bietet. Schulen, Kindergärten und medizinische Einrichtungen wie Arztpraxen und Apotheken sind ebenfalls in wenigen Minuten erreichbar, was den Stadtteil besonders attraktiv für Familien macht. Geismar bietet eine Vielzahl an Freizeit- und Erholungsmöglichkeiten. In der Nähe des Reihenhauses befinden sich mehrere Sportvereine, Fitnessstudios und Schwimmbäder. Der Stadtwald am Rande von Geismar lädt zu ausgedehnten Spaziergängen, Joggingrunden oder Radtouren ein. Auch die nahegelegenen Wanderwege im Göttinger Umland bieten Naturfreunden eine abwechslungsreiche Umgebung. Verschiedene Cafés, Restaurants und Biergärten in der Umgebung sorgen für kulinarische Abwechslung. Das Reihenhaus in Geismar ist hervorragend an den öffentlichen Nahverkehr angebunden. Mehrere Buslinien fahren regelmäßig in Richtung Innenstadt und zum Göttinger Hauptbahnhof, was auch Pendlern eine schnelle Anbindung bietet. Die Nähe zur Bundesstraße B27 ermöglicht eine schnelle Anbindung an die Autobahnen A7 und A38, wodurch Städte wie Kassel und Hannover gut erreichbar sind. Trotz der guten Verkehrsanbindung bleibt das Wohngebiet selbst ruhig und abseits vom Straßenlärm, was die Lebensqualität vor Ort zusätzlich steigert.

CODE DU BIEN: 24255021 - 37083 Göttingen / Geismar

## Plus d'informations

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 15.10.2034. Endenergiebedarf beträgt 213.00 kwh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1963. Die Energieeffizienzklasse ist G. 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.



CODE DU BIEN: 24255021 - 37083 Göttingen / Geismar

## Contact

Pour de plus amples informations, veuillez contacter votre personne de contact :

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)