

Göttingen

## Charmanter Bungalow in Geismar

????????? ??????????: 23255020

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN

???? ??????: 365.000 EUR • ??????????: ca. 112 m<sup>2</sup> • ?????????: 4 • ??????? ??: 340 m<sup>2</sup>

???????? ??????????: 23255020 - 37085 Göttingen

- ?? ??? ??????
- ?? ??????????
- ?????????????? ????????????
- ??????? ????????????
- ??? ??????? ????????????
- ??? ??? ??? ????????????????
- ?????? ??????????????????
- ??????????????? ????????????????????

???????? ??????????: 23255020 - 37085 Göttingen

?? ??? ??????

???????? ??????????	23255020	????? ???????	365.000 EUR
????????????	ca. 112 m <sup>2</sup>	??????	
?????????	4	????????????	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
???????????? ??? ??????????	2		
??????????	1		
????? ?????????????	1960	????????? ??????????????	???????
		???????????????????? ??????	ca. 55 m <sup>2</sup>
		???????	????????, ??????, ???????????????? ?????????

???????? ??????????: 23255020 - 37085 Göttingen

?????????????? ????????????

???????????	?????????? ???????????	??????????????????	VERBRAUCH
???????????		???????????	
????? ????????????	??????	?????????	67.30 kWh/m <sup>2</sup> a
??????????????	24.03.2034	??????????????	
??????????????????		??????????????	
?????????? ???		?????????????	B
????? ????????????	??????	??????????????	
		?????????????	

??????? ???????: 23255020 - 37085 Göttingen

?? ????????





???????? ??????????: 23255020 - 37085 Göttingen

?? ?????????





???????? ??????????: 23255020 - 37085 Göttingen

?? ?????????



???????? ??????????: 23255020 - 37085 Göttingen

?? ?????????





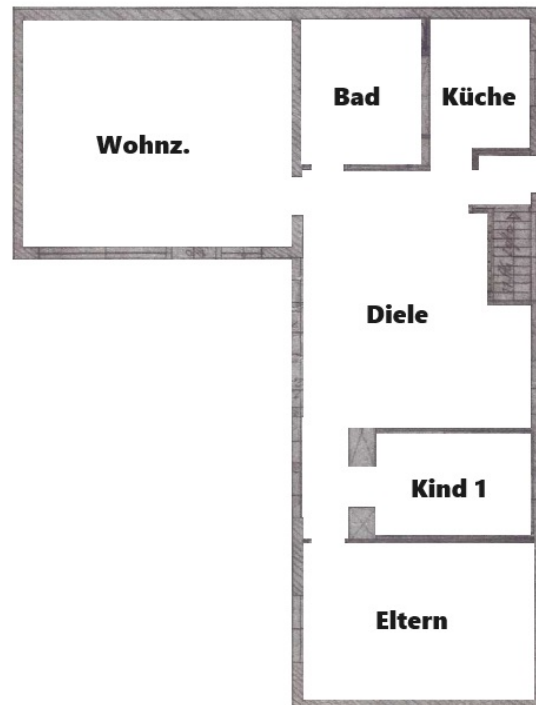
???????? ??????????: 23255020 - 37085 Göttingen

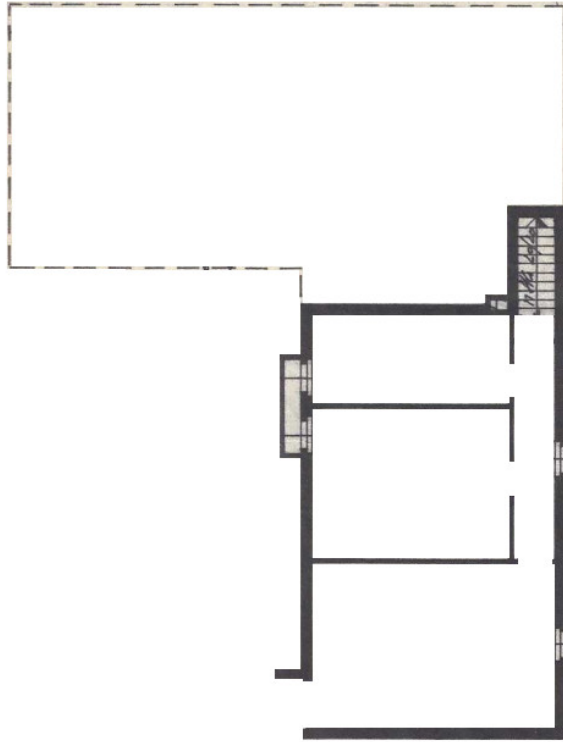
?? ?????????



??????? ????????: 23255020 - 37085 Göttingen

???????





???? ? ?????? ??? ?????? ?? ????????. ?? ??????? ???? ??????? ???? ???? ????????. ??? ??  
???? ?????, ??? ?????????? ?? ??????????? ???? ?????????? ???? ??????????????.



??????? ????????: 23255020 - 37085 Göttingen

??? ?????? ???????????

Das Objekt ist ein geräumiger Bungalow mit einer Wohnfläche von ca. 112 m<sup>2</sup> und einem Grundstück von ca. 430 m<sup>2</sup>. Er verfügt über insgesamt 5 Zimmer, darunter 2 Schlafzimmer und 1 Badezimmer. Zusätzlich gibt es eine Terrasse, die zum Entspannen und Genießen der Sonne einlädt. Der Bungalow besticht durch seine großzügige Raumverteilung, die viel Platz für individuelle Gestaltungsmöglichkeiten bietet. Die Küche mit angrenzendem Esszimmer lädt zu gemütlichen Kochabenden mit Familie und Freunden ein. Die großen Fenster sorgen für eine helle und freundliche Atmosphäre in den Räumen. Die Immobilie befindet sich in einer ruhigen und dennoch zentralen Lage, die eine gute Anbindung an öffentliche Verkehrsmittel und Einkaufsmöglichkeiten bietet. Der Garten rund um das Haus bietet viel Platz für Kinder zum Spielen und Erwachsene zum Entspannen. Der Balkon/Terrasse ist ideal für Grillabende im Sommer oder zum Sonnenbaden. Die Ausstattung des Bungalows umfasst charmantes Parkett, eine Einbauküche und ein gepflegtes Badezimmer. Der Keller bietet zusätzlichen Stauraum für Fahrräder, Werkzeuge und Gartenmöbel. Die Gas-Zentralheizung sorgt für wohlige Wärme in den kalten Monaten. Insgesamt bietet diese Immobilie eine ideale Gelegenheit für Familien, Paare oder Singles, die auf der Suche nach einem komfortablen Zuhause mit einem schönen Garten sind. Der Bungalow besticht durch seine praktische Aufteilung, die moderne Ausstattung und die ruhige Lage. Vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin und überzeugen Sie sich selbst von den Vorzügen dieser Immobilie.

??????? ???????: 23255020 - 37085 Göttingen

??? ??? ??? ???????????

Das Einfamilienhaus befindet sich in einer der begehrtesten Wohngegenden von Göttingen, im Stadtteil Geismar. Geismar zeichnet sich durch seine ruhige und familienfreundliche Atmosphäre aus und ist bekannt für seine ausgezeichnete Anbindung an die Innenstadt sowie an öffentliche Verkehrsmittel. Das Haus liegt in einer gepflegten Wohnstraße, umgeben von viel Grün und einem harmonischen Nachbarschaftsambiente. Die Nachbarschaft besteht hauptsächlich aus Einfamilienhäusern und kleinen Wohngebäuden, was zu einer angenehmen Wohnqualität beiträgt. Von hier aus ist die Göttinger Innenstadt sowohl mit dem Auto als auch mit öffentlichen Verkehrsmitteln leicht erreichbar. Die Bushaltestelle befindet sich nur wenige Gehminuten entfernt und bietet regelmäßige Verbindungen in alle Richtungen der Stadt. Auch die Autobahnanbindung ist optimal, was Pendler besonders schätzen. In unmittelbarer Nähe des Hauses befinden sich verschiedene Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf sowie Schulen, Kindergärten und Sporteinrichtungen, was die Attraktivität der Lage für Familien unterstreicht. Die Umgebung des Hauses lädt zu Spaziergängen und Fahrradtouren ein, da sie von zahlreichen Grünflächen und Parks durchzogen ist. Insgesamt bietet das Einfamilienhaus in Geismar eine perfekte Kombination aus urbanem Komfort und naturnaher Lebensqualität.

??????? ???????: 23255020 - 37085 Göttingen

????? ??????????????

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 24.3.2034.  
Endenergieverbrauch beträgt 67.30 kwh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1960. Die Energieeffizienzklasse ist B. 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.



???????? ??????????: 23255020 - 37085 Göttingen

??

??? ???, ????????????????????? ?? ??? ???:

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)