

Göttingen / Herberhausen

# Schönes Einfamilienhaus im Herzen von Herberhausen

????????? ??????????: 24255017

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



???? ??????: 475.000 EUR • ??????????: ca. 209 m<sup>2</sup> • ?????????: 6 • ??????? ????: 569 m<sup>2</sup>

???????? ??????????: 24255017 - 37075 Göttingen / Herberhausen

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

???????? ??????????: 24255017 - 37075 Göttingen / Herberhausen

?? ??? ??????

???????? ??????????	24255017	????? ???????	475.000 EUR
????????????	ca. 209 m <sup>2</sup>	??????	?????????????
?????? ???????	?????????????? ??????		????????????????
?????????	6	?????????????	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
????????????? ???	3		
????????????			
????????????	3		
????? ??????????????	1978	?????????	?????????????????????
?????? ??????????????	1 x ???????	???????????????	??????????
		?????????????????????????	ca. 93 m <sup>2</sup>
		??????	
		????????	?????????, WC ?????????????, ????????, ??????, ??????, ????????????????? ?????????, ??????????

???????? ??????????: 24255017 - 37075 Göttingen / Herberhausen

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

?????????? ??????????	????????? ??????????	????????????????? ?????????????	VERBRAUCH
????? ????????????	??????	???????? ?????????????? ??????????????	150.34 kWh/m²a
????????????? ????????????????? ????????? ???	19.08.2034	????????????? ????????????????? ?????????????	E
????? ????????????	??????	????? ?????????????? ?????????? ?? ?? ????????????? ??????????????????	1978

???????? ??????????: 24255017 - 37075 Göttingen / Herberhausen

?? ?????????



???????? ?????: 24255017 - 37075 Göttingen / Herberhausen

?? ????????



???????? ??????????: 24255017 - 37075 Göttingen / Herberhausen

?? ?????????



???????? ?????: 24255017 - 37075 Göttingen / Herberhausen

?? ????????





???????? ??????????: 24255017 - 37075 Göttingen / Herberhausen

?? ?????????



???????? ?????: 24255017 - 37075 Göttingen / Herberhausen

?? ????????



???????? ?????: 24255017 - 37075 Göttingen / Herberhausen

?? ????????



???????? ??????????: 24255017 - 37075 Göttingen / Herberhausen

?? ?????????



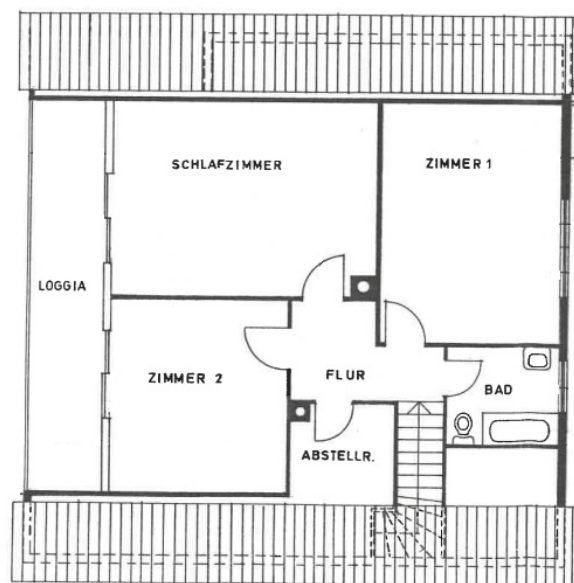
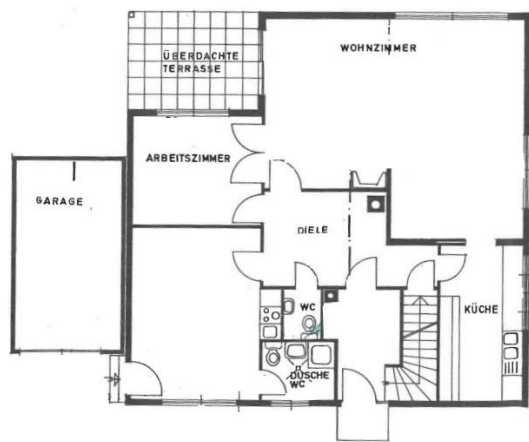
???????? ??????????: 24255017 - 37075 Göttingen / Herberhausen

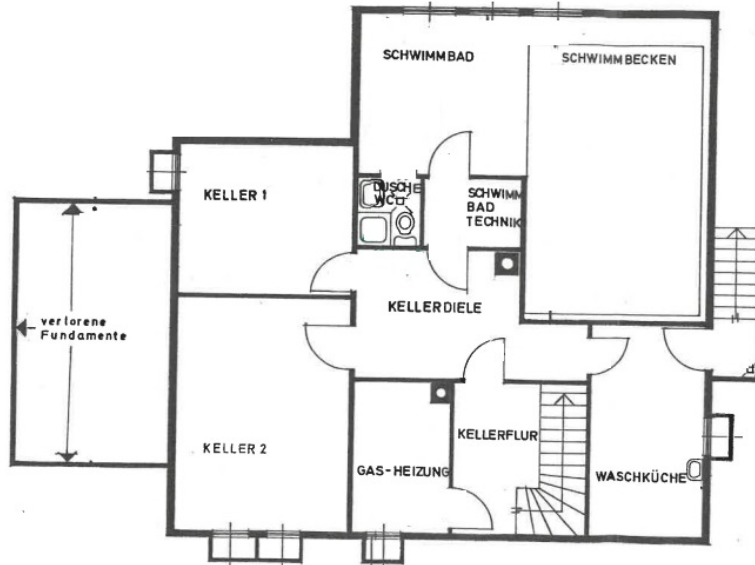
?? ?????????



???????? ??????????: 24255017 - 37075 Göttingen / Herberhausen

???????





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

??????? ???????: 24255017 - 37075 Göttingen / Herberhausen

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

Das charmante Einfamilienhaus befindet sich in einer sehr ruhigen Lage in Herberhausen mit einer guten Anbindung nach Göttingen. Auf einer Wohnfläche von ca. 209 m<sup>2</sup> und einer Grundstücksfläche von ca. 569 m<sup>2</sup> verteilen sich insgesamt 6 Zimmer auf zwei Etagen. Das Haus verfügt über 3 Badezimmer, wobei eins bereits umfangreich saniert wurde. Die Immobilie besticht durch eine sehr charmante Aufteilung, die sowohl Familien als auch Paare ansprechen dürfte. Ein große Terrasse lädt zum Entspannen und Genießen der Ruhe ein. Der Garten bietet ausreichend Platz für Aktivitäten im Freien und lädt zu gemütlichen Grillabenden ein. Die Lage des Hauses zeichnet sich durch ihre Ruhe und dennoch gute Anbindung an die Stadt Göttingen aus. Einkaufsmöglichkeiten, Schulen und öffentliche Verkehrsmittel sind in der Nähe und fußläufig erreichbar. Die Ausstattung des Hauses ist gepflegt und zeitgemäß. Große Fenster sorgen für helle und freundliche Räume und schaffen eine angenehme Atmosphäre. Eine Kamin sorgt für wohlige Wärme in den kalten Wintermonaten. Das Wasser im Schwimmbad wurde vor ca. 2 Jahren abgelassen. Zusammenfassend bietet diese Immobilie mit ihrer charmanten Aufteilung, der ruhigen Lage und der guten Anbindung nach Göttingen ideale Voraussetzungen für Familien oder Paare, die ein gemütliches Zuhause in einer angenehmen Nachbarschaft suchen. Vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin und überzeugen Sie sich selbst von den Vorzügen dieses attraktiven Einfamilienhauses.



???????? ?????: 24255017 - 37075 Göttingen / Herberhausen

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

Das Einfamilienhaus liegt in Herberhausen, einem malerischen und naturnahen Ortsteil von Göttingen. Umgeben von üppigem Grün, zeichnet sich die Gegend durch ihre ruhige und friedliche Atmosphäre aus. Die sanfte Hügellandschaft und die ausgedehnten Wälder bieten zahlreiche Möglichkeiten für Outdoor-Aktivitäten wie Wandern und Radfahren direkt vor der Haustür. Hier lässt sich das Landleben in vollen Zügen genießen, ohne auf die Annehmlichkeiten der Stadt verzichten zu müssen. Trotz der naturnahen Lage ist die Anbindung an die Stadt Göttingen hervorragend. Die Innenstadt ist in wenigen Minuten mit dem Auto erreichbar, und auch öffentliche Verkehrsmittel bieten regelmäßige Verbindungen ins Zentrum. Dadurch sind Einkaufsmöglichkeiten, Schulen und andere wichtige Einrichtungen bequem zu erreichen. Herberhausen vereint somit das Beste aus beiden Welten: ländliche Idylle und städtische Nähe. Die Nachbarschaft ist geprägt von gepflegten Einfamilienhäusern, die harmonisch in die grüne Umgebung eingebettet sind. Die ruhige Wohnlage ohne Durchgangsverkehr bietet ein sicheres und angenehmes Wohnumfeld, ideal für Familien und Naturliebhaber. Hier findet man die perfekte Balance zwischen Entspannung in der Natur und der schnellen Erreichbarkeit urbaner Angebote.

???????? ?????: 24255017 - 37075 Göttingen / Herberhausen

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

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 19.8.2034. Endenergieverbrauch beträgt 150.34 kwh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1978. Die Energieeffizienzklasse ist E. 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.

???????? ??????????: 24255017 - 37075 Göttingen / Herberhausen

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

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

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)