

Göttingen / Geismar

# Charmantes Reihenhaus in Geismar – Perfekte Lage für junge Familien

Número da propriedade: 24255021

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN

VP VON POLL  
IMMOBILIEN®



PREÇO DE COMPRA: 355.000 EUR • ÁREA: ca. 100 m<sup>2</sup> • QUARTOS: 5 • ÁREA DO TERRENO: 250 m<sup>2</sup>

Número da propriedade: 24255021 - 37083 Göttingen / Geismar

- Numa vista geral
- O imóvel
- Dados energéticos
- Plantas dos pisos
- Uma primeira impressão
- Tudo sobre a localização
- Outras informações
- Pessoa de contacto

Número da propriedade: 24255021 - 37083 Göttingen / Geismar

## Numa vista geral

Número da propriedade	24255021	Preço de compra	355.000 EUR
Área	ca. 100 m <sup>2</sup>	Natureza	
Forma do telhado	Telhado de sela	Comissão para arrendatários	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Quartos	5	Tipo de construção	Sólido
Quartos	3	Área útil	ca. 55 m <sup>2</sup>
Casas de banho	1	Móveis	Terraço, WC de hóspedes, Lareira, Jardim / uso partilhado
Ano de construção	1963		
Tipo de estacionamento	1 x Garagem		

Número da propriedade: 24255021 - 37083 Göttingen / Geismar

## Dados energéticos

Sistemas de aquecimento	Aquecimento central	Certificado Energético	Consumo energético final
Fonte de Energia	Gás	Procura final de energia	213.00 kWh/m²a
Certificado Energético válido até	15.10.2034	Classificação energética	G
Aquecimento	Gás		

Número da propriedade: 24255021 - 37083 Göttingen / Geismar

## O imóvel



Número da propriedade: 24255021 - 37083 Göttingen / Geismar

## O imóvel



Número da propriedade: 24255021 - 37083 Göttingen / Geismar

## O imóvel



Número da propriedade: 24255021 - 37083 Göttingen / Geismar

## O imóvel



Número da propriedade: 24255021 - 37083 Göttingen / Geismar

## O imóvel



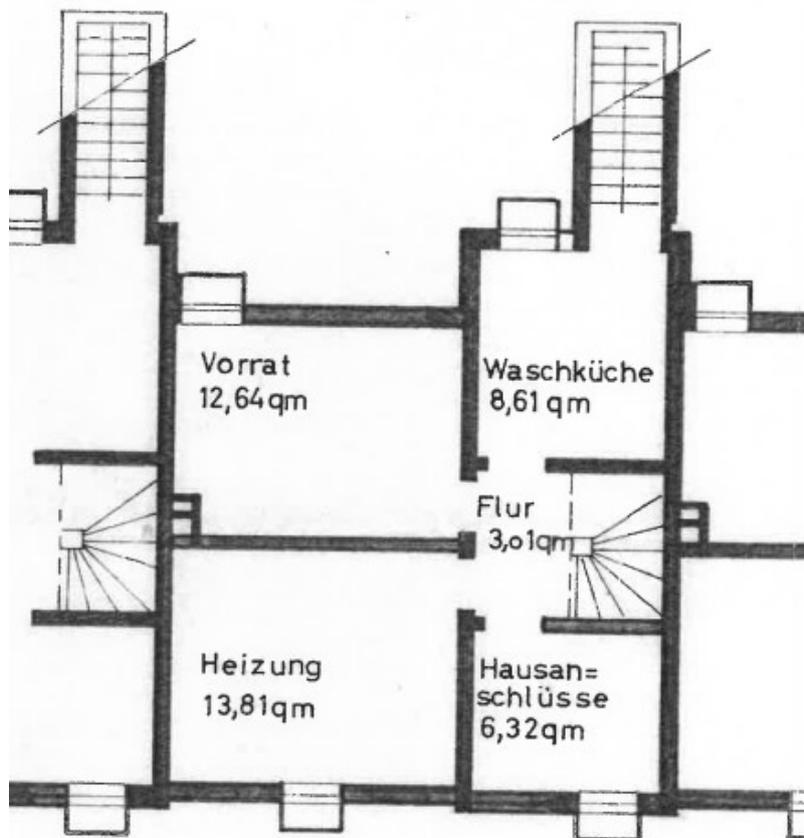
Número da propriedade: 24255021 - 37083 Göttingen / Geismar

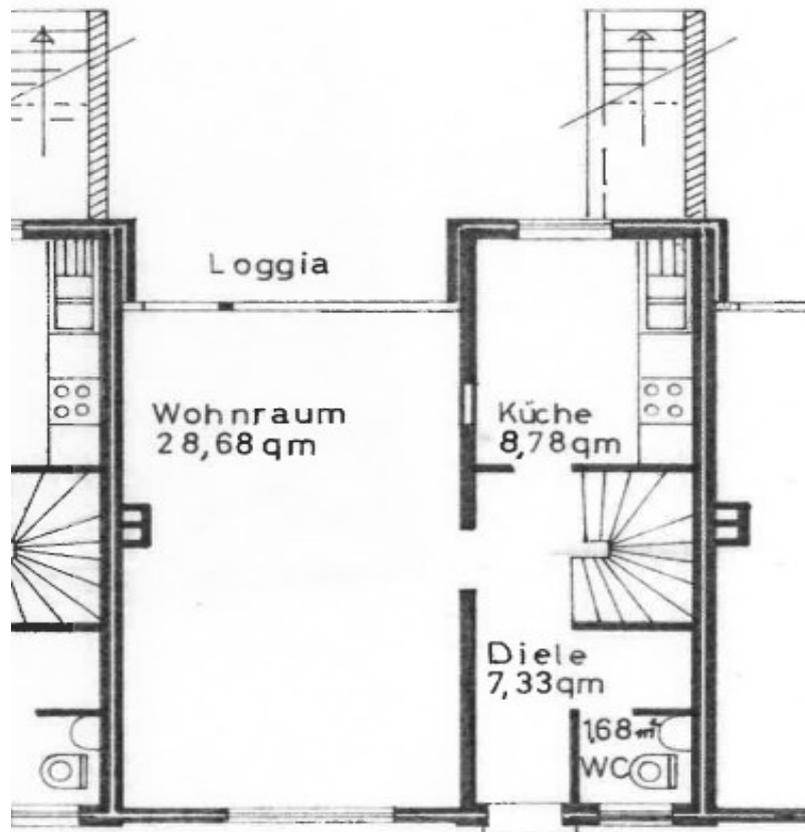
## O imóvel

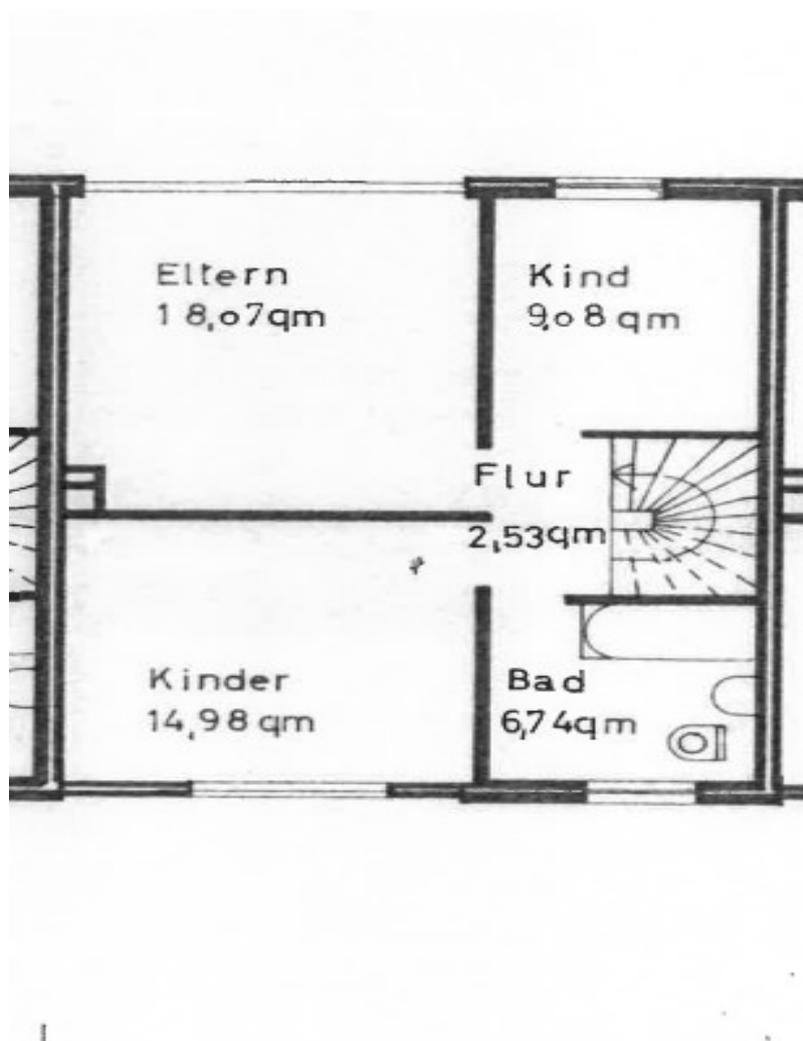


Número da propriedade: 24255021 - 37083 Göttingen / Geismar

## Plantas dos pisos







Esta planta não é à escala. Os documentos foram-nos entregues pelo cliente. Por conseguinte, não podemos assumir qualquer responsabilidade pela exatidão das indicações.

Número da propriedade: 24255021 - 37083 Göttingen / Geismar

## Uma primeira impressão

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.

Número da propriedade: 24255021 - 37083 Göttingen / Geismar

## Tudo sobre a localização

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.

Número da propriedade: 24255021 - 37083 Göttingen / Geismar

## Outras informações

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.

Número da propriedade: 24255021 - 37083 Göttingen / Geismar

## Pessoa de contacto

Para mais informações, queira contactar a sua pessoa de contacto:

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)