

Göttingen

# Charmante, helle 4-Zimmer-Altbauwohnung

Property ID: 25255001-1

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



PURCHASE PRICE: 335.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 86 m<sup>2</sup> • ROOMS: 4

Property ID: 25255001-1 - 37085 Göttingen

- At a glance
- The property
- Energy Data
- Floor plans
- A first impression
- All about the location
- Other information
- Contact partner

Property ID: 25255001-1 - 37085 Göttingen

## At a glance

Property ID	25255001-1	Purchase Price	335.000 EUR
Living Space	ca. 86 m <sup>2</sup>	Commission	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Rooms	4	Condition of property	Renovated
Bedrooms	2	Construction method	Solid
Bathrooms	1	Usable Space	ca. 9 m <sup>2</sup>
Year of construction	1909	Equipment	Guest WC, Garden / shared use, Built-in kitchen, Balcony

Property ID: 25255001-1 - 37085 Göttingen

## Energy Data

Type of heating	Single-storey heating system	Energy Certificate	Energy demand certificate
Energy Source	Gas	Final Energy Demand	116.00 kWh/m <sup>2</sup> a
Energy certificate valid until	15.06.2025	Energy efficiency class	D
Power Source	Gas	Year of construction according to energy certificate	1909

Property ID: 25255001-1 - 37085 Göttingen

## The property





Property ID: 25255001-1 - 37085 Göttingen

## The property



Property ID: 25255001-1 - 37085 Göttingen

## The property





Property ID: 25255001-1 - 37085 Göttingen

## The property





Property ID: 25255001-1 - 37085 Göttingen

## The property



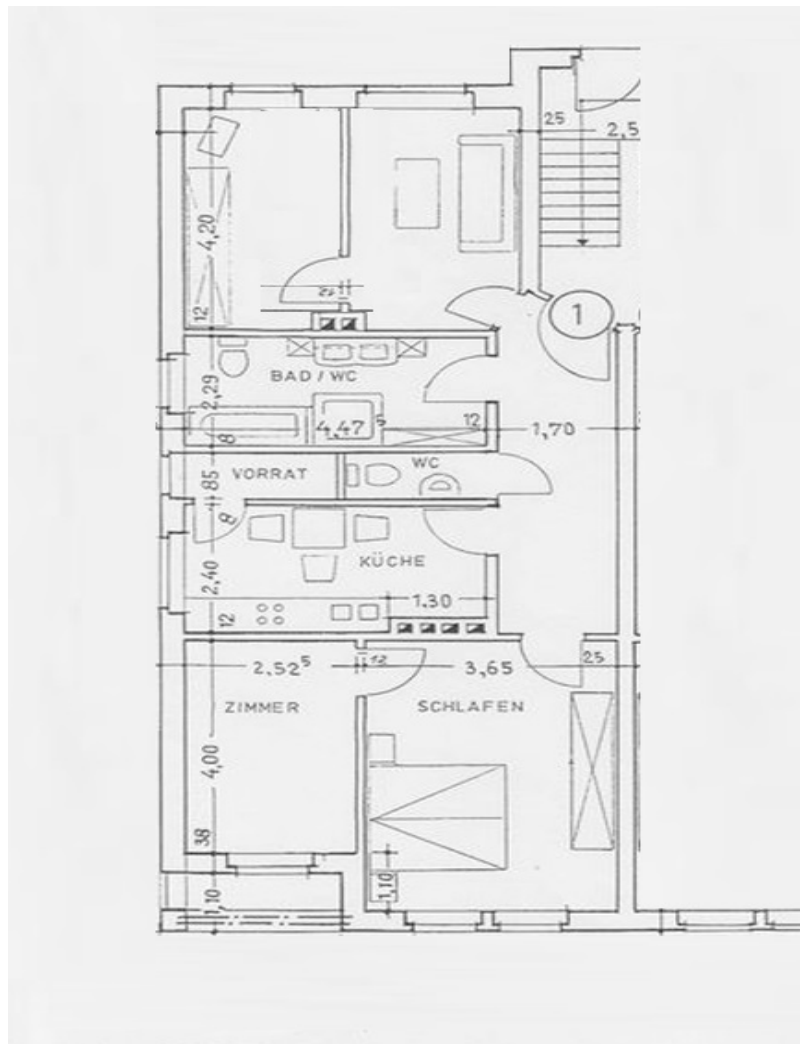
Property ID: 25255001-1 - 37085 Göttingen

## The property



Property ID: 25255001-1 - 37085 Göttingen

## Floor plans



This floor plan is not to scale. The documents were given to us by the client. For this reason, we cannot guarantee the accuracy of the information.

Property ID: 25255001-1 - 37085 Göttingen

## A first impression

Diese wunderschöne Altbauwohnung besticht durch ihren klassischen Charme, großzügige Räume und eine ruhige, dennoch zentrale Lage. Mit ca. 86m<sup>2</sup> Wohnfläche verteilt auf vier Zimmer bietet sie reichlich Platz für Paare, Familien oder Wohngemeinschaften mit gehobenem Anspruch. Bereits beim Betreten der Wohnung fällt das durchgehend helle und freundliche Ambiente auf. Original erhaltene Dielenböden in allen Räumen verleihen der Wohnung einen warmen und stilvollen Charakter. Die hohen Decken und großen Fenster sorgen für ein angenehmes Raumgefühl und viel Tageslicht. Das Herzstück der Wohnung bildet das großzügige Wohnzimmer, das sich ideal zum Entspannen oder für gesellige Abende eignet. Drei weitere Zimmer lassen sich flexibel als Schlafzimmer, Kinderzimmer, Arbeitszimmer oder Gästezimmer nutzen. Die separate Küche bietet ausreichend Platz für eine gemütliche Essecke und verfügt zusätzlich über eine praktische Abstellkammer, die für Stauraum sorgt. Das Badezimmer ist großzügig geschnitten und mit einer Badewanne sowie einer separaten Dusche ausgestattet – ideal für komfortables Wohnen. Zusätzlich steht ein separates Gäste-WC zur Verfügung. Ein weiteres Highlight der Wohnung ist der Balkon. Die Wohnung befindet sich in einer ruhigen Einbahnstraße mit wenig Verkehr. Trotz der ruhigen Lage profitieren Sie von einer sehr guten Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr sowie einer Vielzahl an Einkaufsmöglichkeiten, Cafés, Schulen und Kultureinrichtungen in der näheren Umgebung.



Property ID: 25255001-1 - 37085 Göttingen

## All about the location

Die Wohnung befindet sich in einer besonders ruhigen und begehrten Wohngegend im Westen von Göttingen. Die Umgebung ist geprägt von charmanten Altbauten, viel Grün und einer angenehmen, nachbarschaftlichen Atmosphäre. Durch die Lage in einer verkehrsberuhigten Einbahnstraße genießen Sie hier eine außergewöhnlich hohe Wohnqualität – ruhig und doch gut angebunden. Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf, Bäckereien, Apotheken sowie kleine Cafés und Restaurants befinden sich in unmittelbarer Nähe. Auch Schulen, Kindergärten und medizinische Einrichtungen sind bequem erreichbar, was die Lage besonders attraktiv für Familien macht. Die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr ist hervorragend: Mehrere Buslinien verkehren in kurzer Taktung in die Innenstadt, zur Universität, zum Klinikum sowie zum Bahnhof. Wer gerne mit dem Fahrrad unterwegs ist, profitiert von gut ausgebauten Radwegen in alle Richtungen. Für Naturliebhaber und Erholungssuchende bietet die Umgebung zahlreiche Möglichkeiten: In wenigen Minuten erreichen Sie weitläufige Grünflächen, Spazierwege und Naherholungsgebiete – ideal für entspannte Nachmittage im Freien, Joggingrunden oder kleine Ausflüge.

Property ID: 25255001-1 - 37085 Göttingen

## Other information

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 15.6.2025. Endenergiebedarf beträgt 116.00 kWh/(m<sup>2</sup>\*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.

Property ID: 25255001-1 - 37085 Göttingen

## Contact partner

For further information, please contact your contact person:

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)