Göttingen / Herberhausen

Charmantes Reihenendhaus mit traumhaftem Ausblick

Property ID: 24255019_1

PURCHASE PRICE: 345.000 EUR • **LIVING SPACE:** ca. 150 m^2 • **ROOMS:** 5 • **LAND AREA:** 302 m^2

Property ID: 24255019_1 - 37075 Göttingen / Herberhausen

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

Property ID: 24255019_1 - 37075 Göttingen / Herberhausen

At a glance

Property ID	24255019_1
Living Space	ca. 150 m²
Rooms	5
Bedrooms	3
Bathrooms	2
Year of construction	1980
Type of parking	2 x Outdoor parking space

Purchase Price	345.000 EUR
Commission	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Construction method	Solid
Usable Space	ca. 51 m²
Equipment	Guest WC, Fireplace, Garden / shared use, Built-in kitchen, Balcony

Property ID: 24255019_1 - 37075 Göttingen / Herberhausen

Energy Data

Type of heating	Central heating
Energy Source	Gas
Energy certificate valid until	29.08.2034
Power Source	Gas

Energy Certificate	Energy consumption certificate
Final energy consumption	187.40 kWh/m²a
Energy efficiency class	F
Year of construction according to energy certificate	1980

Property ID: 24255019_1 - 37075 Göttingen / Herberhausen

The property

Property ID: 24255019_1 - 37075 Göttingen / Herberhausen

The property

Property ID: 24255019_1 - 37075 Göttingen / Herberhausen

The property

Property ID: 24255019_1 - 37075 Göttingen / Herberhausen

The property

Property ID: 24255019_1 - 37075 Göttingen / Herberhausen

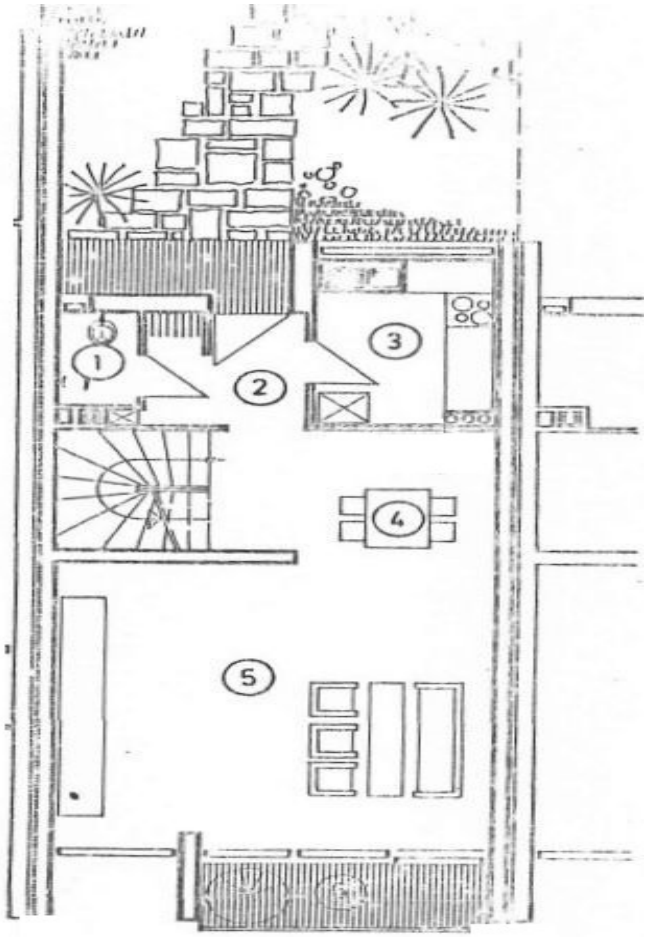
The property

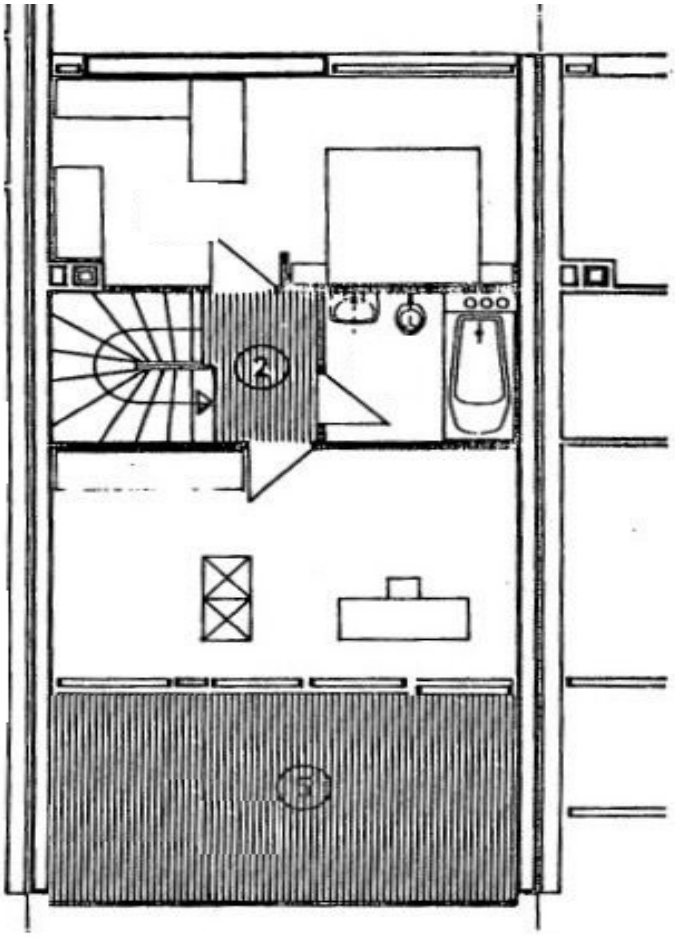
Property ID: 24255019_1 - 37075 Göttingen / Herberhausen

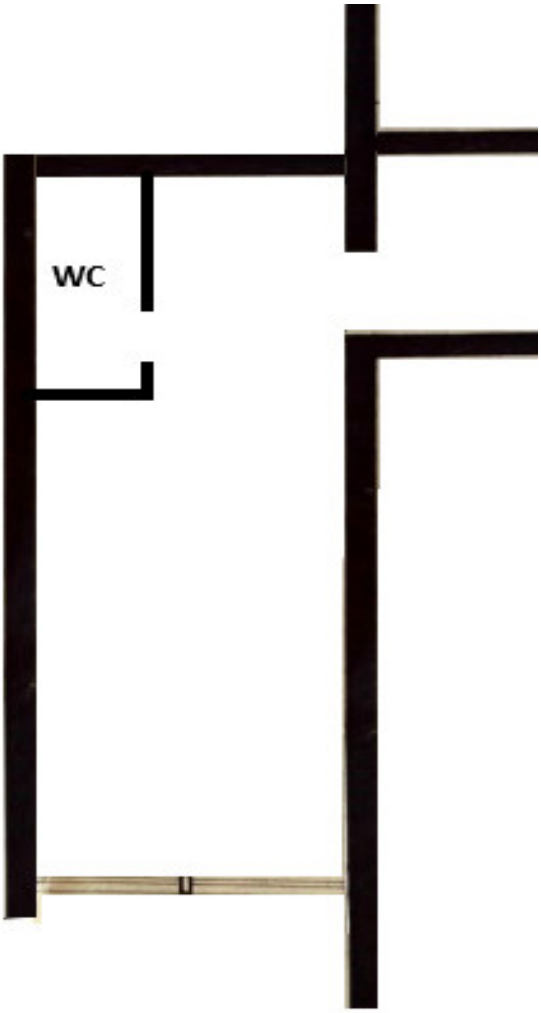
The property

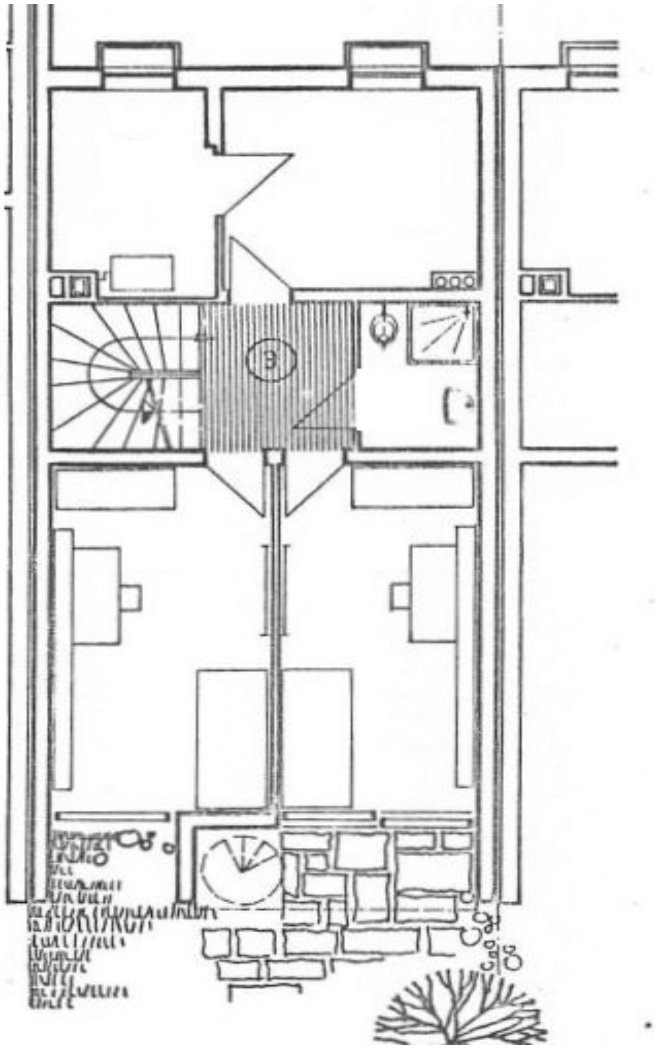
Property ID: 24255019_1 - 37075 Göttingen / Herberhausen

Floor plans




2
3


WC



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: 24255019_1 - 37075 Göttingen / Herberhausen

A first impression

Dieses ruhig gelegene Reihenendhaus am Rande von Herberhausen überzeugt nicht nur durch seine idyllische Lage, sondern auch durch zahlreiche Ausstattungsmerkmale, die ein komfortables Wohnen ermöglichen.

Mit insgesamt 5 Zimmern, 2 Bädern und einem zusätzlichen Gäste-WC bietet das Haus ausreichend Platz für Familien, Paare oder alle, die viel Raum zum Leben und Arbeiten suchen. Die Fußbodenheizung sorgt in den Räumen für eine angenehme Wohlfühlatmosphäre, besonders in der kühleren Jahreszeit ein echtes Highlight.

Ein besonderes Juwel ist die großzügige Terrasse, von der aus sich ein atemberaubender Blick über Herberhausen eröffnet. Hier genießen Sie den ganzen Tag Sonne und können entspannte Stunden im Freien verbringen, ob beim Frühstück in der Morgensonne oder beim Sundowner mit Fernblick.

Der Garten rundet das Gesamtbild ab. Er bietet genau die richtige Mischung aus pflegeleichtem Grün und Gestaltungsspielraum, ideal für Hobbygärtner oder als Spielfläche für Kinder.

Dank der ruhigen Lage in einer angenehmen Nachbarschaft wohnen Sie hier naturnah und dennoch mit guter Anbindung an die Stadt.

Dieses Haus bietet nicht nur sofortiges Wohlfühlpotenzial, sondern auch viel Raum für individuelle Gestaltungsideen, ein perfekter Ort, um sich langfristig ein Zuhause zu schaffen.

Property ID: 24255019_1 - 37075 Göttingen / Herberhausen

All about the location

Das Reihenendhaus befindet sich in Herberhausen, einem idyllischen und ruhig gelegenen Stadtteil, der sich unmittelbar am östlichen Rand von Göttingen befindet. Herberhausen ist geprägt von einer harmonischen Mischung aus ländlichem Flair und stadtnaher Lage, was es zu einem beliebten Wohngebiet macht. Die Umgebung zeichnet sich durch zahlreiche Grünflächen, Wiesen und Wälder aus, die direkt an das Grundstück angrenzen und ideale Bedingungen für Naturliebhaber sowie erholsame Spaziergänge bieten.

Trotz der naturnahen Umgebung ist das Haus hervorragend an die Stadt Göttingen angebunden. Mit dem Auto sind es nur etwa 10 Minuten ins Stadtzentrum, sodass Sie schnell Einkaufsmöglichkeiten, Restaurants, Cafés und kulturelle Einrichtungen erreichen können. Der öffentliche Nahverkehr ist ebenfalls gut ausgebaut: Mehrere Buslinien verbinden Herberhausen regelmäßig mit Göttingen, was eine stressfreie und bequeme Anbindung auch ohne Auto ermöglicht. Der gut sortierte Dorfladen, ein sehr beliebtes Restaurant mit kleinem Hotel, sowie die örtlichen Vereine sind sehr schnell fußläufig erreichbar.

In unmittelbarer Umgebung des Hauses finden sich neben den vielen Erholungsmöglichkeiten auch alle wichtigen Einrichtungen des täglichen Bedarfs. Schulen, Kindergärten und medizinische Versorgungsmöglichkeiten sind gut erreichbar, was die Lage für Familien besonders attraktiv macht. Gleichzeitig sorgen Supermärkte und kleinere Geschäfte im nahegelegenen Göttingen für eine komfortable Versorgung im Alltag.

Die ruhige Wohngegend von Herberhausen bietet gleichzeitig viel Privatsphäre und Nachbarschaftscharme. Als Reihenendhaus profitiert das Objekt von zusätzlichem Platz und einem größeren Gartenbereich als die mittleren Reihenhäuser, was es zu einer besonders begehrten Immobilie in dieser Lage macht. Die naturnahe, aber zugleich gut angebundene Lage macht dieses Haus zu einer idealen Wahl für Menschen, die sowohl Ruhe als auch die Nähe zur Stadt suchen.

Property ID: 24255019_1 - 37075 Göttingen / Herberhausen

Other information

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.
Dieser ist gültig bis 29.8.2034.
Endenergieverbrauch beträgt 187.40 kwh/(m²*a).
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1980.
Die Energieeffizienzklasse ist F.

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: 24255019_1 - 37075 Göttingen / Herberhausen

Contact partner

For further information, please contact your contact person:

Christian Merz

Theaterstraße 22, 37073 Göttingen
Tel.: +49 551 - 49 97 471 0
E-Mail: goettingen@von-poll.com

To the Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com