

Göttingen / Geismar

Casa adosada completamente renovada y construida según los más altos estándares de eficiencia energética.

Número de propiedad: 25255019

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



**PRECIO DE COMPRA: 773.000 EUR • SUPERFICIE HABITABLE: ca. 190 m² • HABITACIONES: 7 •
SUPERFICIE DEL TERRENO: 359 m²**

Número de propiedad: 25255019 - 37085 Göttingen / Geismar

- **De un vistazo**
- **La propiedad**
- **Datos energéticos**
- **Planos de planta**
- **Una primera impresión**
- **Detalles de los servicios**
- **Todo sobre la ubicación**
- **Otros datos**
- **Contacto con el socio**

Número de propiedad: 25255019 - 37085 Göttingen / Geismar

De un vistazo

Número de propiedad	25255019
Superficie habitable	ca. 190 m ²
Tipo de techo	Techo a dos aguas
Habitaciones	7
Dormitorios	4
Baños	2
Año de construcción	1969

Precio de compra	773.000 EUR
Casa	Chalet adosado de cabecera
Comisión	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernización / Rehabilitación	2023
Estado de la propiedad	como nuevo
Método de construcción	Sólido
Características	Terraza, WC para invitados, Sauna, Jardín / uso compartido

Número de propiedad: 25255019 - 37085 Göttingen / Geismar

Datos energéticos

Tipo de calefacción	Calefacción central
Fuente de energía	Electricidad
Certificado energético válido hasta	05.08.2035
Fuente de energía	Eléctrica

Certificado energético	Certificado energético
Demanda de energía final	54.80 kWh/m²a
Clase de eficiencia energética	B
Año de construcción según el certificado energético	2023

Número de propiedad: 25255019 - 37085 Göttingen / Geismar

La propiedad



Número de propiedad: 25255019 - 37085 Göttingen / Geismar

La propiedad



Número de propiedad: 25255019 - 37085 Göttingen / Geismar

La propiedad



Número de propiedad: 25255019 - 37085 Göttingen / Geismar

La propiedad



Número de propiedad: 25255019 - 37085 Göttingen / Geismar

La propiedad



Número de propiedad: 25255019 - 37085 Göttingen / Geismar

La propiedad



Número de propiedad: 25255019 - 37085 Göttingen / Geismar

La propiedad



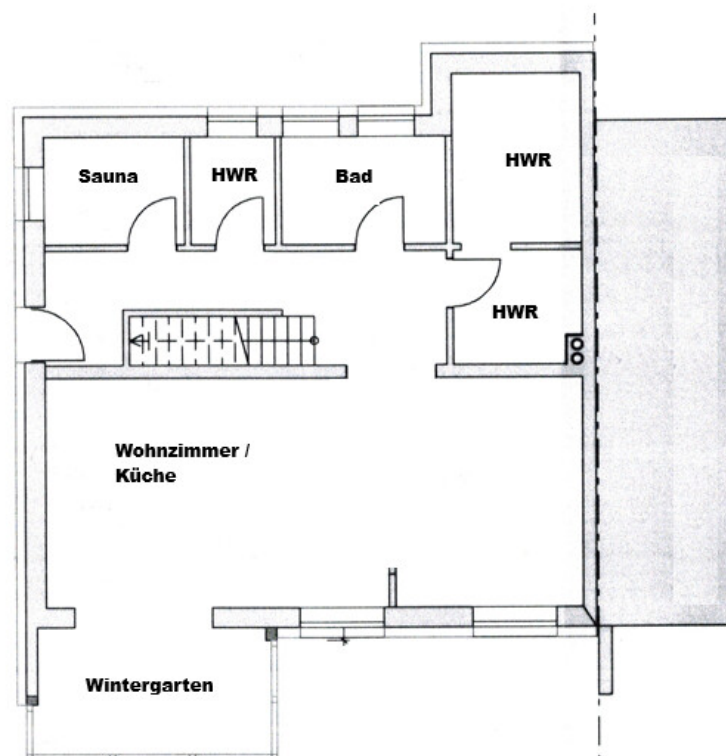
Número de propiedad: 25255019 - 37085 Göttingen / Geismar

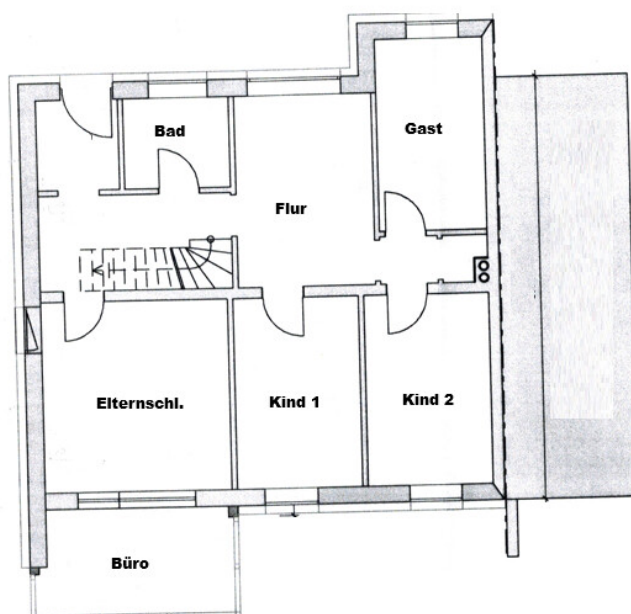
La propiedad



Número de propiedad: 25255019 - 37085 Göttingen / Geismar

Planos de planta





Este plano no está a escala. Los documentos nos fueron entregados por el cliente. Por esta razón, no podemos garantizar la exactitud de la información.

Número de propiedad: 25255019 - 37085 Göttingen / Geismar

Una primera impresión

Esta hermosa casa adosada impresiona por su completa renovación, sus estándares de eficiencia energética de vanguardia y su cuidadosa preparación para el cambio climático. Se ha creado una elegante vivienda con una meticulosa atención al detalle, con acabados de alta calidad y una distribución funcional y luminosa. La propiedad ofrece amplias zonas de estar con un ambiente agradable y numerosas comodidades que combinan a la perfección sostenibilidad y confort. El sombreado exterior completo en todas las ventanas soleadas y un toldo que abarca la terraza garantizan un clima interior confortable incluso en los días calurosos. Los sólidos muros con 18 cm de aislamiento, el sistema de calefacción geotérmica mediante un pozo y el suministro de energía solar in situ, que incluye un sistema de almacenamiento de 15,5 kWh, garantizan la máxima eficiencia energética y bajos costes de servicios. Ya se ha instalado una conexión de pared para vehículos eléctricos. Incluso el sistema de riego del jardín es sostenible: una cisterna de agua de lluvia de 5.000 litros proporciona agua durante todo el año. Además, esta propiedad es una de las pocas de la urbanización que cuenta con una caseta de techo verde con conexión eléctrica. Todas las cerraduras (puertas, buzón, cobertizo) están integradas en un sistema de cierre unificado. Una característica destacada es la sauna integrada, que permite disfrutar de momentos de bienestar relajantes en su propia casa. La ubicación es igualmente impresionante: el soleado jardín orientado al sur ofrece una magnífica vista del valle del Leine hasta el antiguo centro del pueblo de Geismar. El área recreativa "Am Kehr", el supermercado, la panadería, la farmacia, la guardería, el colegio y las instalaciones deportivas se encuentran a 15 minutos a pie. Gracias a las paradas de varias líneas de autobús a menos de cinco minutos, también hay un excelente acceso 24/7 al centro de la ciudad y a la estación de tren. Aquí encontrará una casa a prueba de futuro, energéticamente eficiente y confortable que no deja nada que desear, ideal para quienes valoran la calidad, la sostenibilidad y el confort de una vida moderna.

Número de propiedad: 25255019 - 37085 Göttingen / Geismar

Detalles de los servicios

Erneuerung der Elektrischen Leitungen
Neuanbau Holzwintergarten 2-geschossig
Neue Treppenanlage vom OG zum Spitzboden mit Eingangstürbereich
Neues Eingangspodest mit Treppenstufen, Beton/Granit
Neue Eingangsüberdachung
Neu Fenster3-fach Verglasung U-Wert Fenster 0.86 W/qm
Sämtl. Fenster außer Nordseite mit Außenabschattung
Innenfensterbänke Eiche Naturholz
Innentüren Weiß, teilw. Glasausschnitt
Fußböden innen Diele Eiche, Fliesen EG u. Sanitärbereich
Dach neu mit 18 cm Aufsparrendämmung, PU-Hartschaum
Ton-Flachdachziegel braun engobiert, 2 neue Dachflächenfenster
Fassade mit 18 cm WDVS Styropor-Dämmplatten, Brandriegel etc.
Heizungsanlage mit Erdwärmebohrung, 1 Sonde 110 m
Sole/Wasser WP, WGB 8, 300 l. TW-speicher
70 qm Lehm-Wandheizung, FB Heizung in WiGa komplett, Bäder, Diele EG
Photovoltaikanlage 7,29 kWp, 18 PV Module,
15,5 kW BYD Speicher, SMA Wechselrichter, Wallbox-Vorbereitung
Neuherstellung Schmutz- und Regenwasseranschluß
Regenwassertank 5000 L
Kelleraußenwand neue Abdichtung, 12 cm Styrodur-Dämmplatten, Noppenbahn
Herstellung neuer Lichtschächte Nordseite und 15 lfdm Drainage
Terrasse neu, Außenmarkise, Fahrradschuppen neben Hauseingang
Neue Sauna
Neue Zuwegung und Neugestaltung Garten

Número de propiedad: 25255019 - 37085 Göttingen / Geismar

Todo sobre la ubicación

Das Reihenhendhaus befindet sich in Geismar, einem der gefragtesten Stadtteile Göttingens, der für seine hohe Lebensqualität und familienfreundliche Atmosphäre bekannt ist. Hier verbinden sich ruhiges, naturnahes Wohnen mit der Nähe zur Innenstadt, eine Kombination, die nur selten zu finden ist.

Geismar bietet eine hervorragende Infrastruktur: Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf, Ärzte, Apotheken, Cafés und Restaurants befinden sich in unmittelbarer Nähe. Mehrere Kindergärten, Schulen und Spielplätze machen den Stadtteil besonders attraktiv für Familien. Auch Sport- und Freizeitmöglichkeiten sind vielfältig, ob im nahegelegenen Geismarer Wald, beim Spaziergehen, Radfahren oder im örtlichen Vereinsleben.

Die Anbindung an die Göttinger Innenstadt ist optimal: Mit dem Fahrrad oder dem Bus erreichen Sie das Stadtzentrum in wenigen Minuten. Gleichzeitig genießen Sie hier eine ruhige und sichere Wohnlage mit hohem Erholungswert.

Geismar vereint das Beste aus zwei Welten, urbanes Leben mit kurzen Wegen und naturnahes Wohnen in einer gewachsenen Nachbarschaft. Ein Standort, an dem Sie und Ihre Familie sich rundum wohlfühlen können.

Número de propiedad: 25255019 - 37085 Göttingen / Geismar

Otros datos

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 5.8.2035.

Endenergiebedarf beträgt 54.80 kwh/(m²*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Strom.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2023.

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 Handelsregistrauszugs, 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 de propiedad: 25255019 - 37085 Göttingen / Geismar

Contacto con el socio

Para más información, diríjase a su persona de contacto:

Christian Merz

Theaterstraße 22, 37073 Göttingen

Tel.: +49 551 - 49 97 471 0

E-Mail: goettingen@von-poll.com

Al aviso legal de von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com