

Göttingen / Geismar

## Maison mitoyenne entièrement rénovée, construite selon les normes d'efficacité énergétique les plus élevées.

**CODE DU BIEN: 25255019**

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



**PRIX D'ACHAT: 773.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 190 m<sup>2</sup> • PIÈCES: 7 • SUPERFICIE DU TERRAIN: 359 m<sup>2</sup>**

**CODE DU BIEN: 25255019 - 37085 Göttingen / Geismar**

- **En un coup d'œil**
- **La propriété**
- **Informations énergétiques**
- **Plans d'étage**
- **Une première impression**
- **Détails des commodités**
- **Tout sur l'emplacement**
- **Plus d'informations**
- **Contact**

**CODE DU BIEN: 25255019 - 37085 Göttingen / Geismar**

## En un coup d'œil

|                       |                 |
|-----------------------|-----------------|
| CODE DU BIEN          | 25255019        |
| Surface habitable     | ca. 190 m²      |
| Type de toiture       | à deux versants |
| Pièces                | 7               |
| Chambres à coucher    | 4               |
| Salles de bains       | 2               |
| Année de construction | 1969            |

|                              |                                                                           |
|------------------------------|---------------------------------------------------------------------------|
| Prix d'achat                 | 773.000 EUR                                                               |
| Type de bien                 | Maison en bande de tête                                                   |
| Commission pour le locataire | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Modernisation / Rénovation   | 2023                                                                      |
| État de la propriété         | Excellent Etat                                                            |
| Technique de construction    | massif                                                                    |
| Aménagement                  | Terrasse, WC invités, Sauna, Jardin / utilisation partagée                |

**CODE DU BIEN: 25255019 - 37085 Göttingen / Geismar**

## Informations énergétiques

|                                                  |                      |
|--------------------------------------------------|----------------------|
| Type de chauffage                                | Chauffage centralisé |
| Chauffage                                        | Électricité          |
| Certification<br>énergétique<br>valable jusqu'au | 05.08.2035           |
| Source<br>d'alimentation                         | Électrique           |

|                                                                |                           |
|----------------------------------------------------------------|---------------------------|
| Certification<br>énergétique                                   | Diagnostic<br>énergétique |
| Consommation<br>d'énergie                                      | 54.80 kWh/m²a             |
| Classement<br>énergétique                                      | B                         |
| Année de<br>construction selon le<br>certificat<br>énergétique | 2023                      |



**CODE DU BIEN: 25255019 - 37085 Göttingen / Geismar**

## La propriété



**CODE DU BIEN: 25255019 - 37085 Göttingen / Geismar**

## La propriété





**CODE DU BIEN: 25255019 - 37085 Göttingen / Geismar**

## La propriété



**CODE DU BIEN: 25255019 - 37085 Göttingen / Geismar**

## La propriété





CODE DU BIEN: 25255019 - 37085 Göttingen / Geismar

## La propriété



**CODE DU BIEN: 25255019 - 37085 Göttingen / Geismar**

## La propriété



**CODE DU BIEN: 25255019 - 37085 Göttingen / Geismar**

## La propriété





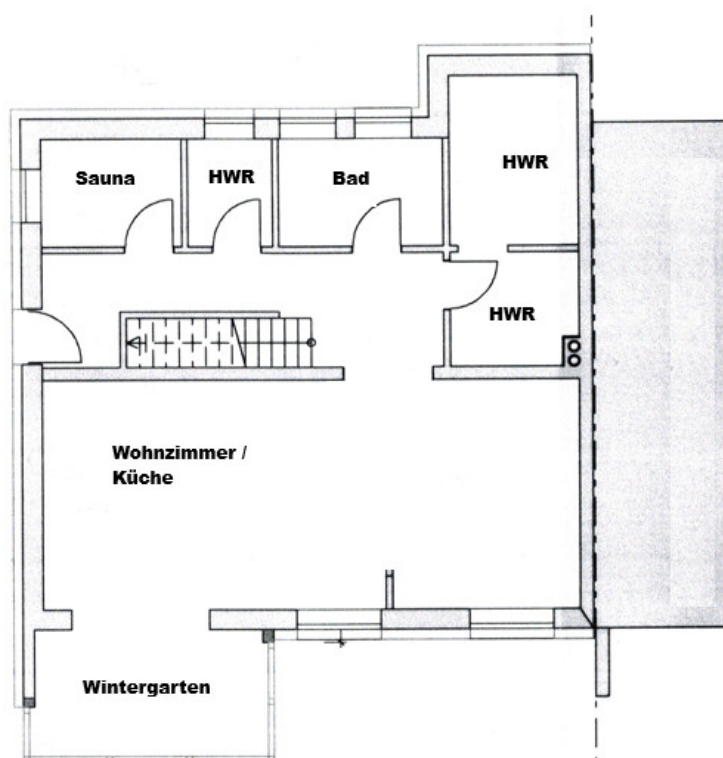
**CODE DU BIEN: 25255019 - 37085 Göttingen / Geismar**

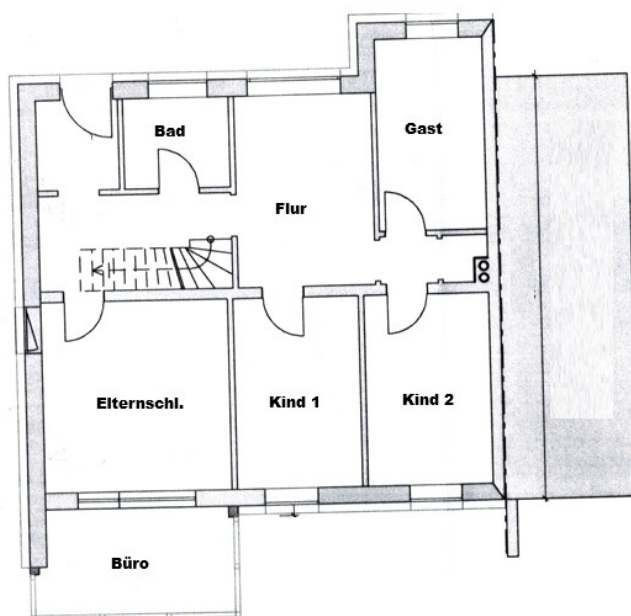
## La propriété



CODE DU BIEN: 25255019 - 37085 Göttingen / Geismar

## Plans d'étage





Ce plan n'est pas à l'échelle. Les documents nous ont été remis par le client. Pour cette raison, nous ne pouvons pas garantir l'exactitude des informations.



**CODE DU BIEN: 25255019 - 37085 Göttingen / Geismar**

## Une première impression

Cette magnifique maison mitoyenne impressionne par sa rénovation complète, ses normes d'efficacité énergétique de pointe et sa conception réfléchie face au changement climatique. Une demeure élégante a été créée avec un souci du détail exceptionnel, offrant des finitions et des équipements haut de gamme ainsi qu'un agencement fonctionnel et lumineux. La propriété propose des espaces de vie spacieux à l'atmosphère agréable et de nombreux équipements alliant parfaitement durabilité et confort. Des protections solaires extérieures complètes pour toutes les fenêtres exposées au soleil et un auvent sur toute la terrasse garantissent un climat intérieur confortable, même par temps chaud. Des murs épais avec 18 cm d'isolation, un système de chauffage géothermique par forage et une production d'énergie solaire sur site, incluant un système de stockage de 15,5 kWh, garantissent une efficacité énergétique maximale et des coûts d'énergie réduits. Une borne de recharge pour véhicules électriques est déjà installée. Même le système d'arrosage du jardin est durable : une citerne de récupération d'eau de pluie de 5 000 litres fournit l'eau nécessaire au jardin tout au long de l'année. De plus, cette propriété est l'une des rares du lotissement à disposer d'un abri de jardin végétalisé avec raccordement électrique. Toutes les serrures (portes, boîte aux lettres, abri de jardin) sont intégrées à un système de verrouillage unique. Le sauna intégré est un atout majeur, vous permettant de profiter de moments de bien-être et de détente en toute intimité. L'emplacement est tout aussi exceptionnel : le jardin ensoleillé, exposé plein sud, offre une vue magnifique sur la vallée de la Leine et le centre historique de Geismar. Le parc « Am Kehr », un supermarché, une boulangerie, une pharmacie, une crèche, une école et des installations sportives sont tous accessibles en 15 minutes à pied. Grâce aux arrêts de bus situés à moins de cinq minutes, vous bénéficiez également d'un accès facile et permanent au centre-ville et à la gare. Vous découvrirez ici une maison confortable, économe en énergie et conçue pour durer, qui répond à toutes vos attentes – idéale pour ceux qui privilégient la qualité, le développement durable et le confort moderne.

**CODE DU BIEN: 25255019 - 37085 Göttingen / Geismar**

## Détails des commodités

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. Glasauschnitt  
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

**CODE DU BIEN: 25255019 - 37085 Göttingen / Geismar**

## Tout sur l'emplacement

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.



**CODE DU BIEN: 25255019 - 37085 Göttingen / Geismar**

## Plus d'informations

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 5.8.2035.

Endenergiebedarf beträgt 54.80 kwh/(m<sup>2</sup>\*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.

**CODE DU BIEN: 25255019 - 37085 Göttingen / Geismar**

## Contact

**Pour de plus amples informations, veuillez contacter votre personne de contact :**

**Christian Merz**

---

**Theaterstraße 22, 37073 Göttingen**

**Tel.: +49 551 - 49 97 471 0**

**E-Mail: [goettingen@von-poll.com](mailto:goettingen@von-poll.com)**

*Vers la clause de non-responsabilité de von Poll Immobilien GmbH*

---

**[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)**