

Göttingen / Geismar

## Casa a schiera completamente ristrutturata, costruita secondo i più elevati standard di efficienza energetica

*Codice oggetto: 25255019*

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



**PREZZO D'ACQUISTO: 773.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 190 m<sup>2</sup> • VANI: 7 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 359 m<sup>2</sup>**

**Codice oggetto: 25255019 - 37085 Göttingen / Geismar**

- **A colpo d'occhio**
- **La proprietà**
- **Dati energetici**
- **Planimetrie**
- **Una prima impressione**
- **Dettagli dei servizi**
- **Tutto sulla posizione**
- **Ulteriori informazioni**
- **Partner di contatto**

**Codice oggetto: 25255019 - 37085 Göttingen / Geismar**

## A colpo d'occhio

|                     |                        |
|---------------------|------------------------|
| Codice oggetto      | 25255019               |
| Superficie netta    | ca. 190 m <sup>2</sup> |
| Tipologia tetto     | a due falde            |
| Vani                | 7                      |
| Camere da letto     | 4                      |
| Bagni               | 2                      |
| Anno di costruzione | 1969                   |

|                                    |                                                                           |
|------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------|
| Prezzo d'acquisto                  | 773.000 EUR                                                               |
| Casa                               | Villa a schiera di testa                                                  |
| Compenso di mediazione             | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Modernizzazione / Riqualificazione | 2023                                                                      |
| Stato dell'immobile                | Come nuovo                                                                |
| Tipologia costruttiva              | massiccio                                                                 |
| Caratteristiche                    | Terrazza, Bagni di servizio, Sauna, Giardino / uso comune                 |

Codice oggetto: 25255019 - 37085 Göttingen / Geismar

## Dati energetici

|                                         |               |
|-----------------------------------------|---------------|
| Tipologia di riscaldamento              | centralizzato |
| Riscaldamento                           | Elettricità   |
| Certificazione energetica valido fino a | 05.08.2035    |
| Fonte di alimentazione                  | Elettrico     |

|                                                       |                                  |
|-------------------------------------------------------|----------------------------------|
| Certificazione energetica                             | Attestato Prestazione Energetica |
| Consumo energetico                                    | 54.80 kWh/m²a                    |
| Classe di efficienza energetica                       | B                                |
| Anno di costruzione secondo il certificato energetico | 2023                             |

**Codice oggetto: 25255019 - 37085 Göttingen / Geismar**

## La proprietà



**Codice oggetto: 25255019 - 37085 Göttingen / Geismar**

## La proprietà



**Codice oggetto: 25255019 - 37085 Göttingen / Geismar**

## La proprietà



**Codice oggetto: 25255019 - 37085 Göttingen / Geismar**

## La proprietà



Codice oggetto: 25255019 - 37085 Göttingen / Geismar

## La proprietà



**Codice oggetto: 25255019 - 37085 Göttingen / Geismar**

## La proprietà



**Codice oggetto: 25255019 - 37085 Göttingen / Geismar**

## La proprietà



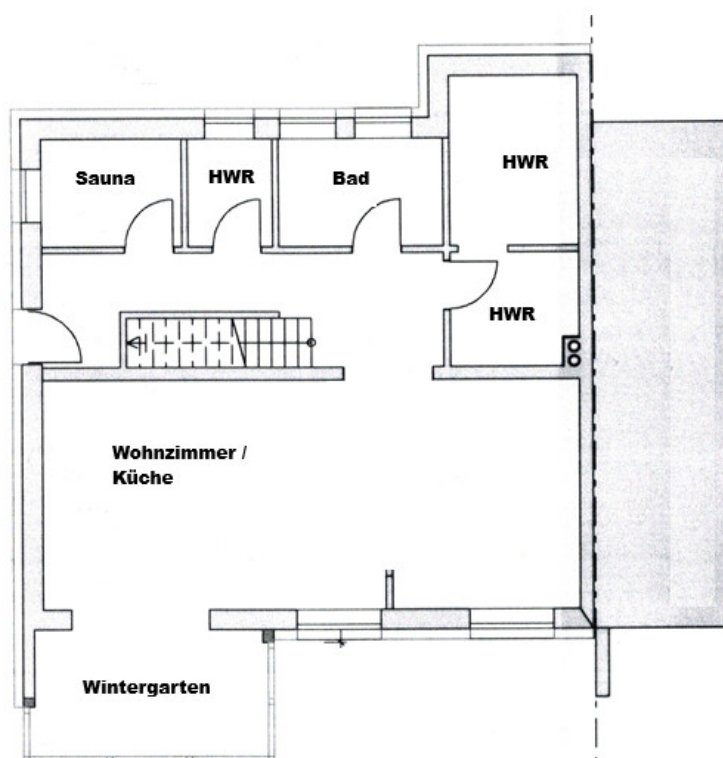
**Codice oggetto: 25255019 - 37085 Göttingen / Geismar**

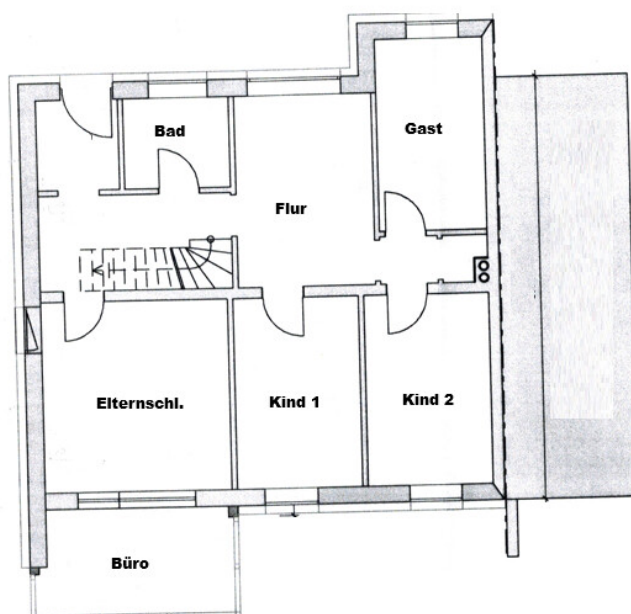
## La proprietà



Codice oggetto: 25255019 - 37085 Göttingen / Geismar

## Planimetrie





Questa pianta non è in scala. I documenti ci sono stati dati dal cliente. Per questo motivo, non possiamo garantire la precisione delle informazioni.

**Codice oggetto: 25255019 - 37085 Göttingen / Geismar**

## Una prima impressione

Questa splendida casa a schiera colpisce per la sua completa ristrutturazione, gli standard di efficienza energetica all'avanguardia e l'attenta preparazione ai cambiamenti climatici. Qui è stata creata una casa elegante con meticolosa attenzione ai dettagli, che vanta infissi e accessori di alta qualità, nonché una disposizione funzionale e luminosa. La proprietà offre ampie zone giorno dall'atmosfera piacevole e dispone di numerosi comfort che coniugano perfettamente sostenibilità e comfort. L'ombreggiatura esterna completa per tutte le finestre esposte al sole e una tenda da sole che si estende fino alla terrazza garantiscono un clima interno confortevole anche nelle giornate più calde. Pareti solide con 18 cm di isolamento, un sistema di riscaldamento geotermico tramite trivellazione e l'approvvigionamento di energia solare in loco, incluso un sistema di accumulo da 15,5 kWh, garantiscono la massima efficienza energetica e bassi costi di utenza. È già presente un allaccio a muro per veicoli elettrici. Anche l'impianto di irrigazione del giardino è sostenibile: una cisterna per l'acqua piovana da 5.000 litri fornisce acqua al giardino tutto l'anno. Inoltre, questa proprietà è una delle poche nel complesso residenziale a disporre di un capannone con tetto verde e allacciamento elettrico. Tutte le serrature (porte, cassetta della posta, tettoia) sono integrate in un sistema di chiusura unificato. Un punto di forza particolare è la sauna integrata, che consente di trascorrere momenti di relax e benessere tra le proprie quattro mura. La posizione è altrettanto impressionante: il giardino soleggiato, esposto a sud, offre una magnifica vista sulla valle del Leine e sul centro storico di Geismar. L'area ricreativa "Am Kehr", il supermercato, il panificio, la farmacia, l'asilo nido, la scuola e gli impianti sportivi sono tutti raggiungibili in 15 minuti a piedi. Grazie ai capolinea di diverse linee di autobus a meno di cinque minuti di distanza, il centro città e la stazione ferroviaria sono facilmente raggiungibili 24 ore su 24, 7 giorni su 7. Qui troverete una casa a prova di futuro, efficiente dal punto di vista energetico e confortevole che non lascia nulla a desiderare: ideale per chi apprezza la qualità, la sostenibilità e il comfort abitativo moderno.

**Codice oggetto: 25255019 - 37085 Göttingen / Geismar**

## Dettagli dei servizi

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

**Codice oggetto: 25255019 - 37085 Göttingen / Geismar**

## Tutto sulla posizione

Das Reihenendhaus 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.

**Codice oggetto: 25255019 - 37085 Göttingen / Geismar**

## Ulteriori informazioni

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.

**Codice oggetto: 25255019 - 37085 Göttingen / Geismar**

## Partner di contatto

**Per ulteriori informazioni, si prega di contattare la persona di riferimento:**

**Christian Merz**

---

**Theaterstraße 22, 37073 Göttingen**

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

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

*Alla clausola di esclusione di responsabilità di von Poll Immobilien GmbH*

---

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