

Göttingen / Herberhausen

# Idyllisches Reihenendhaus – Natur und Stadtleben vereint

Objektnummer: 24255019

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



KAUFPREIS: 355.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 149 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 6 • GRUNDSTÜCK: 302 m<sup>2</sup>

Objektnummer: 24255019 - 37075 Göttingen / Herberhausen

- Auf einen Blick
- Die Immobilie
- Auf einen Blick: Energiedaten
- Grundrisse
- Ein erster Eindruck
- Alles zum Standort
- Sonstige Angaben
- Ansprechpartner

Objektnummer: 24255019 - 37075 Göttingen / Herberhausen

## Auf einen Blick

|              |               |
|--------------|---------------|
| Objektnummer | 24255019      |
| Wohnfläche   | ca. 149 m²    |
| Zimmer       | 6             |
| Schlafzimmer | 3             |
| Badezimmer   | 2             |
| Baujahr      | 1980          |
| Stellplatz   | 2 x Freiplatz |

|                       |                                                                           |
|-----------------------|---------------------------------------------------------------------------|
| Kaufpreis             | 355.000 EUR                                                               |
| Haustyp               | Reihenendhaus                                                             |
| Provision             | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Zustand der Immobilie | gepflegt                                                                  |
| Bauweise              | Massiv                                                                    |
| Nutzfläche            | ca. 51 m²                                                                 |
| Ausstattung           | Terrasse, Gäste-WC, Kamin, Garten/-mitbenutzung, Einbauküche, Balkon      |

Objektnummer: 24255019 - 37075 Göttingen / Herberhausen

## Auf einen Blick: Energiedaten

|                            |                |                             |                   |
|----------------------------|----------------|-----------------------------|-------------------|
| Heizungsart                | Zentralheizung | Energieausweis              | Verbrauchsausweis |
| Wesentlicher Energieträger | Gas            | Endenergieverbrauch         | 187.40 kWh/m²a    |
| Energieausweis gültig bis  | 29.08.2034     | Energie-Effizienzklasse     | F                 |
|                            |                | Baujahr laut Energieausweis | 1980              |

Objektnummer: 24255019 - 37075 Göttingen / Herberhausen

## Die Immobilie



Objektnummer: 24255019 - 37075 Göttingen / Herberhausen

## Die Immobilie



Objektnummer: 24255019 - 37075 Göttingen / Herberhausen

## Die Immobilie



Objektnummer: 24255019 - 37075 Göttingen / Herberhausen

## Die Immobilie



Objektnummer: 24255019 - 37075 Göttingen / Herberhausen

## Die Immobilie



Objektnummer: 24255019 - 37075 Göttingen / Herberhausen

## Die Immobilie



Objektnummer: 24255019 - 37075 Göttingen / Herberhausen

## Die Immobilie



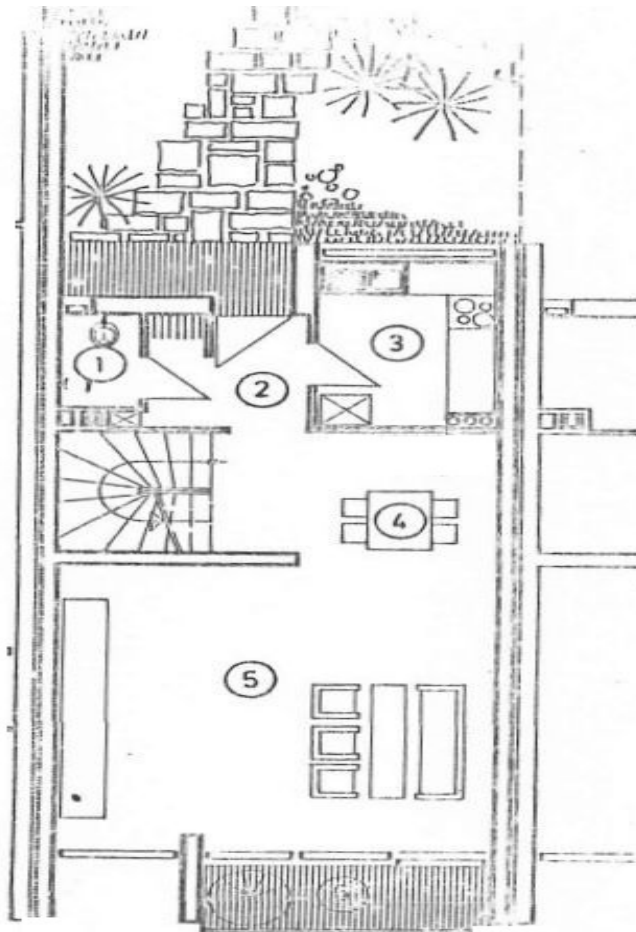
Objektnummer: 24255019 - 37075 Göttingen / Herberhausen

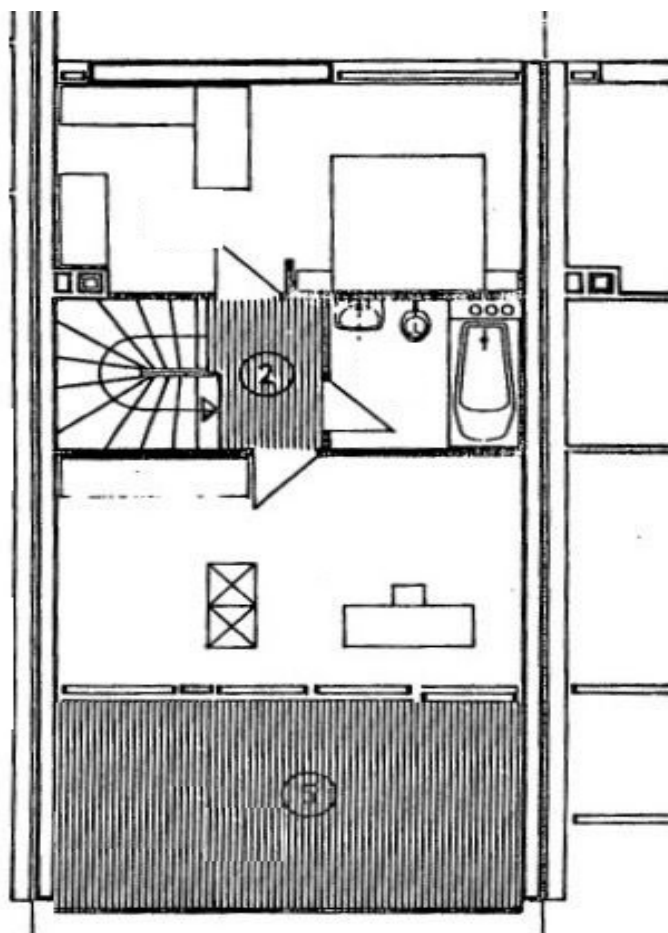
## Die Immobilie

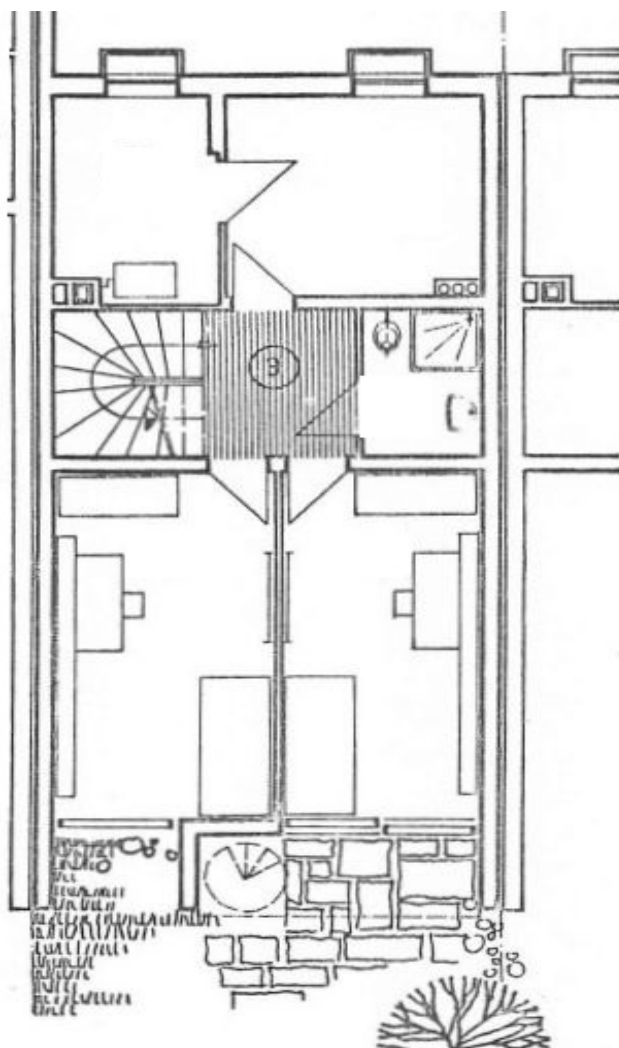


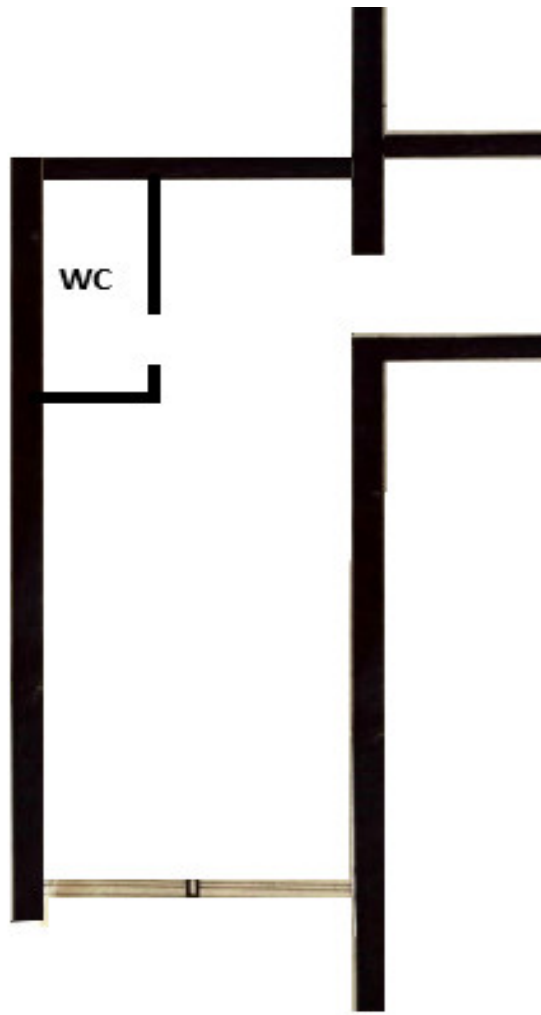
Objektnummer: 24255019 - 37075 Göttingen / Herberhausen

## Grundrisse









Dieser Grundriss ist nicht maßstabsgetreu. Die Unterlagen wurden uns vom Auftraggeber zur Verfügung gestellt. Aus diesem Grund können wir nicht für die Richtigkeit der Angaben garantieren.

Objektnummer: 24255019 - 37075 Göttingen / Herberhausen

## Ein erster Eindruck

In einer ruhigen Straße auf der Sonnenseite von Herberhausen steht dieses gepflegte Reihenendhaus aus dem Jahr 1980, das mit einer Wohnfläche von ca. 149 m<sup>2</sup> und einer Grundstücksfläche von ca. 302 m<sup>2</sup> überzeugt. Das Haus verfügt über insgesamt 6 Zimmer, die sich auf drei Etagen verteilen. Im Erdgeschoss befindet sich der großzügige Wohn- und Essbereich, der viel Platz zum Entspannen und Genießen bietet. Von hier aus gelangt man auch auf den Balkon, der sich ideal für gemütliche Sommerabende im Freien eignet. Im Obergeschoss befinden sich drei Schlafzimmer und ein Badezimmer mit Badewanne. Ein weiteres Highlight des Hauses ist die Dachterrasse im Obergeschoss, der einen traumhaften Ausblick auf die Umgebung bietet und zum Verweilen einlädt. Der Anbau über der früheren Garage erzeugte ein zusätzliches Zimmer, das sich auch ideal als Büro oder Gästezimmer nutzen lässt. Hier befindet sich auch ein weiteres Badezimmer. Der Garten rund um das Haus lädt zum Entspannen und Verweilen ein und bietet genügend Platz für Gartenmöbel, Grillabende und Kinder zum Spielen. Zudem verfügt das Haus über einen eigenen Stellplatz für Ihr Fahrzeug. Abgerundet wird das Haus mit einem Hobbyraum in der ehemaligen Garage sowie einem Abstellraum für die Fahrräder. Die Lage des Hauses ist ideal für Familien, die ein ruhiges und dennoch zentral gelegenes Zuhause suchen. In der Umgebung befinden sich Schulen, Kindergärten, Einkaufsmöglichkeiten und öffentliche Verkehrsmittel. Auch für Naturliebhaber bietet die Umgebung zahlreiche Möglichkeiten für Spaziergänge und Radtouren. Insgesamt überzeugt dieses gepflegte Reihenendhaus durch seine großzügige Raumaufteilung, die gute Ausstattung und die ruhige, dennoch zentrale Lage. Vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin und überzeugen Sie sich selbst von diesem attraktiven Angebot.

Objektnummer: 24255019 - 37075 Göttingen / Herberhausen

## Alles zum Standort

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.

Objektnummer: 24255019 - 37075 Göttingen / Herberhausen

## Sonstige Angaben

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.

Objektnummer: 24255019 - 37075 Göttingen / Herberhausen

## Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

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)