

Göttingen

# Charmante, helle 4-Zimmer-Altbauwohnung

????????? ??????????: 25255001-1

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN

???? ??????: 335.000 EUR • ??????????: ca. 86 m<sup>2</sup> • ??????: 4

??????? ?????????: 25255001-1 - 37085 Göttingen

- ?? ??? ??????
- ?? ????????
- ???????????? ??????????
- ??????? ??????????
- ??? ?????? ??????????
- ??? ??? ??? ????????????
- ?????? ???????????????
- ?????????????? ???????????????

??????? ?????????: 25255001-1 - 37085 Göttingen

?? ??? ??????

|                             |            |
|-----------------------------|------------|
| ???????? ?????????          | 25255001-1 |
| ???????????                 | ca. 86 m²  |
| ?????????                   | 4          |
| ?????????? ???<br>????????? | 2          |
| ?????????                   | 1          |
| ???? ????????????           | 1909       |

|                                |                                                                                       |
|--------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------|
| ???? ??????                    | 335.000 EUR                                                                           |
| ???????????                    | ??????                                                                                |
| ???????????                    | Käuferprovision<br>beträgt 3,57 % (inkl.<br>MwSt.) des<br>beurkundeten<br>Kaufpreises |
| ????????<br>???????????        | ??????                                                                                |
| ????????????????????<br>?????? | ca. 9 m²                                                                              |
| ??????                         | WC ???????????,<br>?????,<br>????????????????<br>????????, ?????????                  |

????????? ???? ?????

|                  |                  |                  |                |
|------------------|------------------|------------------|----------------|
| ??????????       | ???????? ???? ?? | ??????????????   | BEDARF         |
| ??????????       | ??????????       | ??????????       |                |
| ???? ???? ?????  | ?????            | ?????? ???? ??   | 116.00 kWh/m²a |
| ????????????     | 15.06.2025       | ??????????       |                |
| ???????????????? |                  | ??????????       | D              |
| ?????? ??        |                  | ??????????????   |                |
| ???? ???? ?????  | ?????            | ??????????       |                |
|                  |                  | ???? ???? ?????  | 1909           |
|                  |                  | ???????? ?? ??   |                |
|                  |                  | ????????????     |                |
|                  |                  | ???????????????? |                |

??????? ???????? : 25255001-1 - 37085 Göttingen

?? ????????





???????? ?????????: 25255001-1 - 37085 Göttingen

?? ?????????



??????? ?????????: 25255001-1 - 37085 Göttingen

?? ????????





??????? ?????????: 25255001-1 - 37085 Göttingen

?? ????????





??????? ?????????: 25255001-1 - 37085 Göttingen

?? ????????



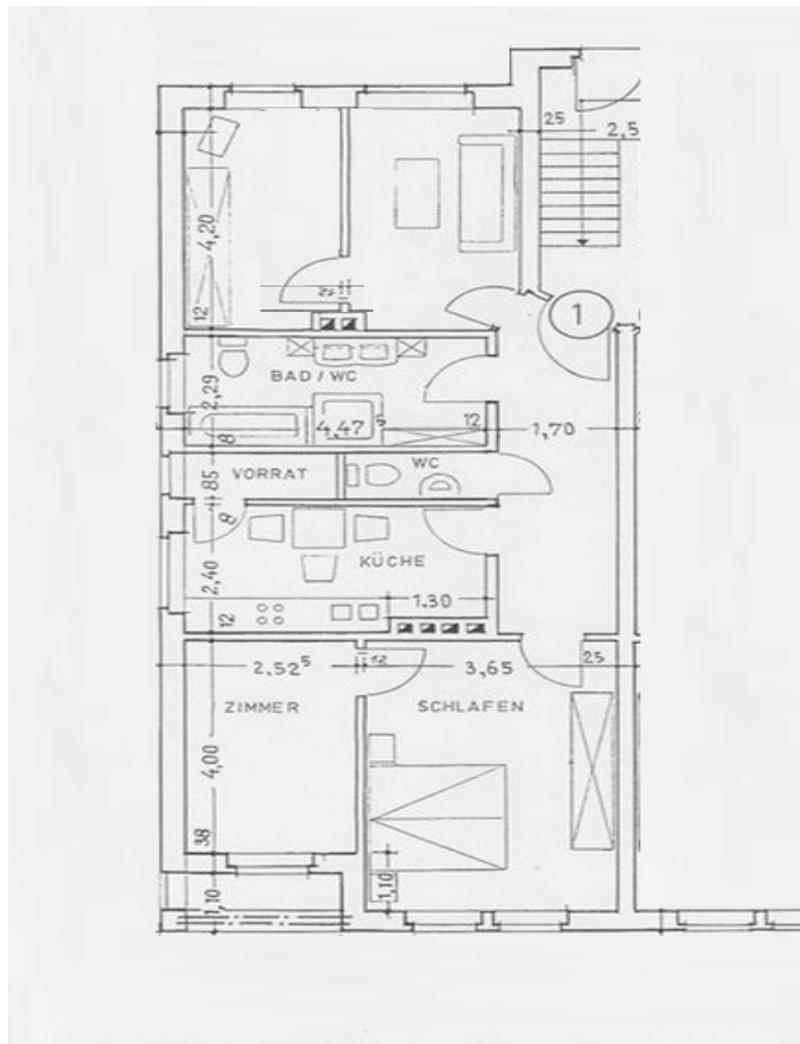
??????? ?????????: 25255001-1 - 37085 Göttingen

?? ????????



??????? ???????: 25255001-1 - 37085 Göttingen

??????



??????? ?????????: 25255001-1 - 37085 Göttingen

??? ?????? ??????????

Diese wunderschöne Altbauwohnung besticht durch ihren klassischen Charme, großzügige Räume und eine ruhige, dennoch zentrale Lage. Mit ca. 86m<sup>2</sup> Wohnfläche verteilt auf vier Zimmer bietet sie reichlich Platz für Paare, Familien oder Wohngemeinschaften mit gehobenem Anspruch. Bereits beim Betreten der Wohnung fällt das durchgehend helle und freundliche Ambiente auf. Original erhaltene Dielenböden in allen Räumen verleihen der Wohnung einen warmen und stilvollen Charakter. Die hohen Decken und großen Fenster sorgen für ein angenehmes Raumgefühl und viel Tageslicht. Das Herzstück der Wohnung bildet das großzügige Wohnzimmer, das sich ideal zum Entspannen oder für gesellige Abende eignet. Drei weitere Zimmer lassen sich flexibel als Schlafzimmer, Kinderzimmer, Arbeitszimmer oder Gästezimmer nutzen. Die separate Küche bietet ausreichend Platz für eine gemütliche Essecke und verfügt zusätzlich über eine praktische Abstellkammer, die für Stauraum sorgt. Das Badezimmer ist großzügig geschnitten und mit einer Badewanne sowie einer separaten Dusche ausgestattet – ideal für komfortables Wohnen. Zusätzlich steht ein separates Gäste-WC zur Verfügung. Ein weiteres Highlight der Wohnung ist der Balkon. Die Wohnung befindet sich in einer ruhigen Einbahnstraße mit wenig Verkehr. Trotz der ruhigen Lage profitieren Sie von einer sehr guten Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr sowie einer Vielzahl an Einkaufsmöglichkeiten, Cafés, Schulen und Kultureinrichtungen in der näheren Umgebung.



??????? ?????????: 25255001-1 - 37085 Göttingen

??? ??? ??? ???????????

Die Wohnung befindet sich in einer besonders ruhigen und begehrten Wohngegend im Westen von Göttingen. Die Umgebung ist geprägt von charmanten Altbauten, viel Grün und einer angenehmen, nachbarschaftlichen Atmosphäre. Durch die Lage in einer verkehrsberuhigten Einbahnstraße genießen Sie hier eine außergewöhnlich hohe Wohnqualität – ruhig und doch gut angebunden. Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf, Bäckereien, Apotheken sowie kleine Cafés und Restaurants befinden sich in unmittelbarer Nähe. Auch Schulen, Kindergärten und medizinische Einrichtungen sind bequem erreichbar, was die Lage besonders attraktiv für Familien macht. Die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr ist hervorragend: Mehrere Buslinien verkehren in kurzer Taktung in die Innenstadt, zur Universität, zum Klinikum sowie zum Bahnhof. Wer gerne mit dem Fahrrad unterwegs ist, profitiert von gut ausgebauten Radwegen in alle Richtungen. Für Naturliebhaber und Erholungssuchende bietet die Umgebung zahlreiche Möglichkeiten: In wenigen Minuten erreichen Sie weitläufige Grünflächen, Spazierwege und Naherholungsgebiete – ideal für entspannte Nachmittage im Freien, Joggingrunden oder kleine Ausflüge.

??????? ?????????: 25255001-1 - 37085 Göttingen

????? ????????????

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 15.6.2025. Endenergiebedarf beträgt 116.00 kwh/(m²\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1909. Die Energieeffizienzklasse ist D.

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.

??????? ?????????: 25255001-1 - 37085 Göttingen

????????????? ????????????????

??? ?????????????? ??????????????, ?????????????? ?? ??? ?????????? ?????????????? ???:

Christian Merz

---

Theaterstraße 22 Goettingen  
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)