

Göttingen

# Modernes Wohnen in Bestlage: Reihenendhaus mit Charme und Komfort

Objektnummer: 25255012

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



MIETPREIS: 2.200 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 170 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 6 • GRUNDSTÜCK: 478 m<sup>2</sup>

Objektnummer: 25255012 - 37075 Göttingen

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

Objektnummer: 25255012 - 37075 Göttingen

## Auf einen Blick

Objektnummer	25255012	Mietpreis	2.200 EUR
Wohnfläche	ca. 170 m <sup>2</sup>	Nebenkosten	400 EUR
Zimmer	6	Haustyp	Reihenendhaus
Badezimmer	2	Modernisierung / Sanierung	2025
Baujahr	1957	Zustand der Immobilie	saniert
		Bauweise	Massiv
		Nutzfläche	ca. 60 m <sup>2</sup>
		Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Garten/-mitbenutzung, Einbauküche, Balkon

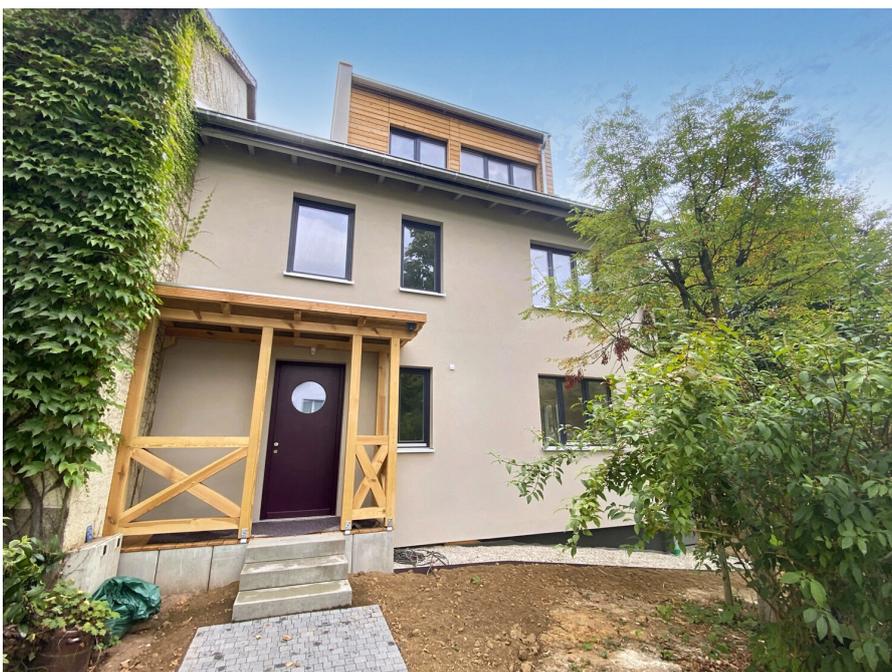
Objektnummer: 25255012 - 37075 Göttingen

## Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung	Energieausweis	Bedarfsausweis
Wesentlicher Energieträger	ELECTRICITY	Endenergiebedarf	50.00 kWh/m <sup>2</sup> a
Energieausweis gültig bis	17.08.2035	Energie-Effizienzklasse	A
Befeuierung	Luft/Wasser-Wärmepumpe	Baujahr laut Energieausweis	2024

Objektnummer: 25255012 - 37075 Göttingen

## Die Immobilie



Objektnummer: 25255012 - 37075 Göttingen

## Die Immobilie



Objektnummer: 25255012 - 37075 Göttingen

## Die Immobilie



Objektnummer: 25255012 - 37075 Göttingen

## Die Immobilie



Objektnummer: 25255012 - 37075 Göttingen

## Die Immobilie



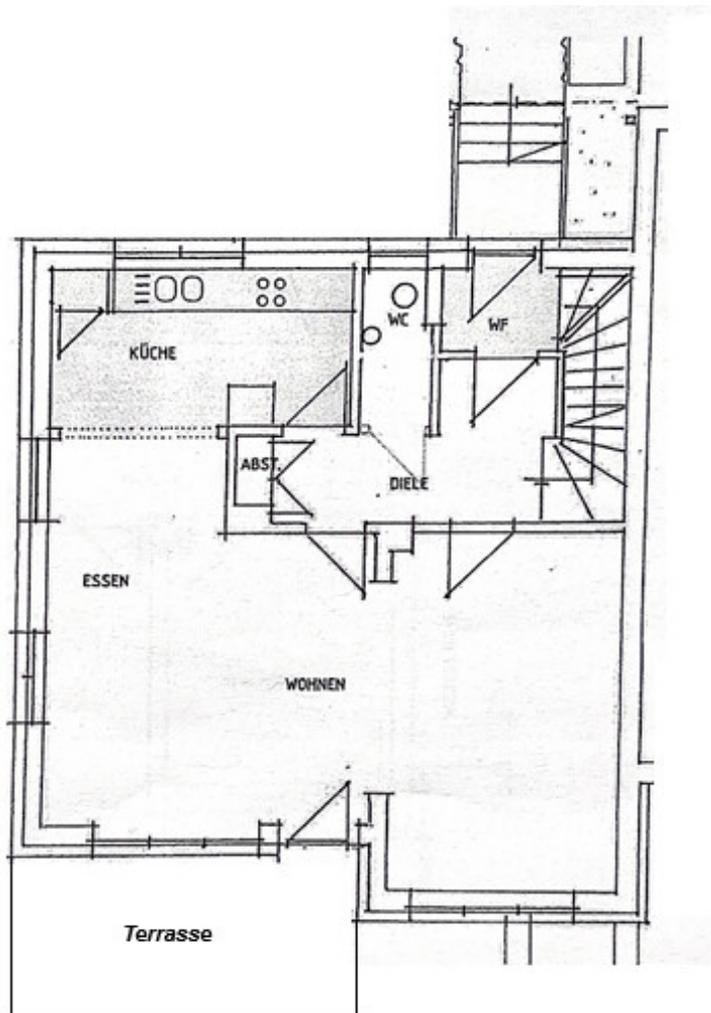
Objektnummer: 25255012 - 37075 Göttingen

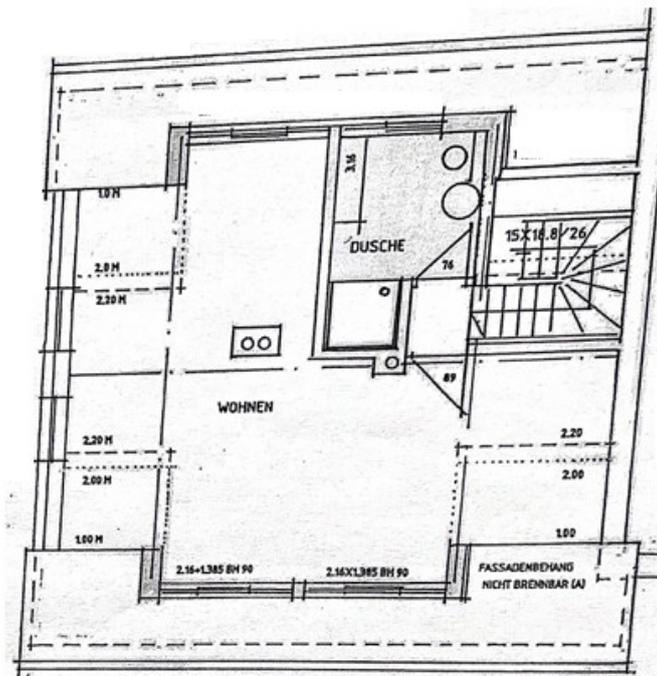
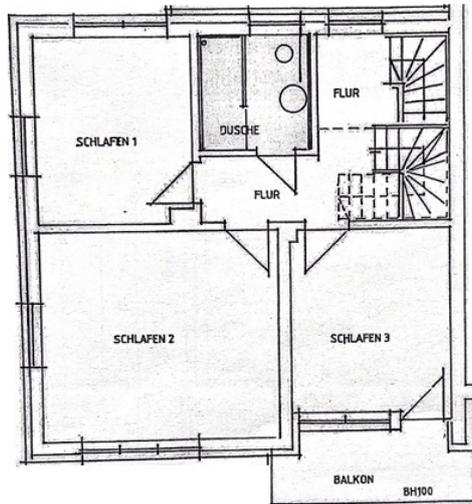
## Die Immobilie



Objektnummer: 25255012 - 37075 Göttingen

## 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: 25255012 - 37075 Göttingen

## Ein erster Eindruck

Dieses kernsanierte Reihenendhaus vereint modernen Wohnkomfort mit stilvollem Ambiente. Auf mehreren Ebenen präsentiert sich das Haus in einem neuwertigen Zustand und überzeugt mit hochwertiger Ausstattung sowie durchdachtem Raumkonzept.

Besonderes Highlight ist das edle Parkett, das in allen Wohnräumen eine warme und elegante Atmosphäre schafft. Die neu eingebaute Küche (Die Küche wird am 18.9. eingebaut.) erfüllt höchste Ansprüche und lädt zum Kochen und Genießen ein. Der Gärtner wird noch im Herbst weitere Garten und Pflanzarbeiten vornehmen.

Große Fensterflächen sorgen für viel Tageslicht und ein offenes Wohngefühl. Zwei Balkone bieten die Möglichkeit, Sonne und Ausblick in privater Atmosphäre zu genießen. Zudem lädt eine großzügige Terrasse im Erdgeschoss zum Entspannen, Grillen oder geselligen Beisammensein ein.

Ein besonders Highlight ist die Fußbodenheizung im Erdgeschoss, sowie in den Bädern.

Das Reihenendhaus kombiniert somit modernes Wohnen mit viel Charme und bietet sowohl Familien als auch Paaren ein ideales Zuhause.

**Objektnummer: 25255012 - 37075 Göttingen**

## Alles zum Standort

Das Reihenedhaus liegt in der Ewaldstraße, einer der gefragtesten Wohnlagen in 37075 Göttingen. Die Straße ist geprägt von gepflegten Häusern, einer angenehmen Nachbarschaft und einer ruhigen, grünen Umgebung. Trotz der idyllischen Lage sind sämtliche Einrichtungen des täglichen Bedarfs schnell erreichbar: Einkaufsmöglichkeiten, Ärzte, Apotheken, Schulen und Kindergärten befinden sich in unmittelbarer Nähe.

Auch für das Wochenende ist mit einem Bäcker direkt um die Ecke gesorgt, welcher von einem Bio-Laden abgerundet wird.

Die hervorragende Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr sowie die Nähe zur Göttinger Innenstadt machen die Lage besonders attraktiv. Auch die Universität und die Kliniken sind bequem und in kurzer Zeit erreichbar. Die Kombination aus Ruhe, hoher Wohnqualität und zentraler Anbindung macht die Ewaldstraße zu einer absoluten Toplage in Göttingen – ideal sowohl für Familien als auch für Paare, die Wert auf ein gehobenes Wohnumfeld legen.

Objektnummer: 25255012 - 37075 Göttingen

## Sonstige Angaben

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.  
Dieser ist gültig bis 17.8.2035.  
Endenergiebedarf beträgt 50.00 kWh/(m<sup>2</sup>\*a).  
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Strom.  
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2024.  
Die Energieeffizienzklasse ist A.

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: 25255012 - 37075 Göttingen

## Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Christian Merz

---

Theaterstraße 22, 37073 Göttingen

Tel.: +49 551 - 49 97 471 0

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

*Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH*

---

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