

Göttingen

# Energetisch modernisierte 2-Zimmer-Wohnung mit Balkon ins Grüne

????????? ??????????: 25255014

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



????? ?????????: 220.000 EUR • ??????????: ca. 60 m<sup>2</sup> • ??????????: 2

???????? ??????????: 25255014 - 37079 Göttingen

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

???????? ??????????: 25255014 - 37079 Göttingen

?? ??? ??????

???????? ??????????	25255014	????? ???????	220.000 EUR
?????????????	ca. 60 m <sup>2</sup>	?????????????	???????????
?????????	2	?????????????	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
?????????	2		
????????????? ??? ?????????????	1		
?????????????	1	????? ????????????????	2024
????? ????????????????	1996	??????????	?????????
?????? ????????????????	1 x ????????	?????????????????	ca. 20 m <sup>2</sup>
		??????	??????
		?????????	???????????

???????? ??????????: 2525014 - 37079 Göttingen

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

???? ????????????	ELECTRICITY	??????????????????	BEDARF
???????????????	02.05.2035	??????????????	
??????????????????		???????? ????????	31.30 kWh/m <sup>2</sup> a
???????? ???		??????????????	
???? ??????????????	?????????????	?????????????	A
		?????????????????	
		?????????????????	
		?????????????????	
		?????????????????	1996
		?????????????????	
		?????????????????	
		?????????????????	

???????? ??????????: 25255014 - 37079 Göttingen

?? ?????????



???????? ??????????: 25255014 - 37079 Göttingen

?? ?????????



???????? ??????????: 25255014 - 37079 Göttingen

?? ?????????



???????? ??????????: 25255014 - 37079 Göttingen

?? ?????????



???????? ??????????: 25255014 - 37079 Göttingen

?? ?????????



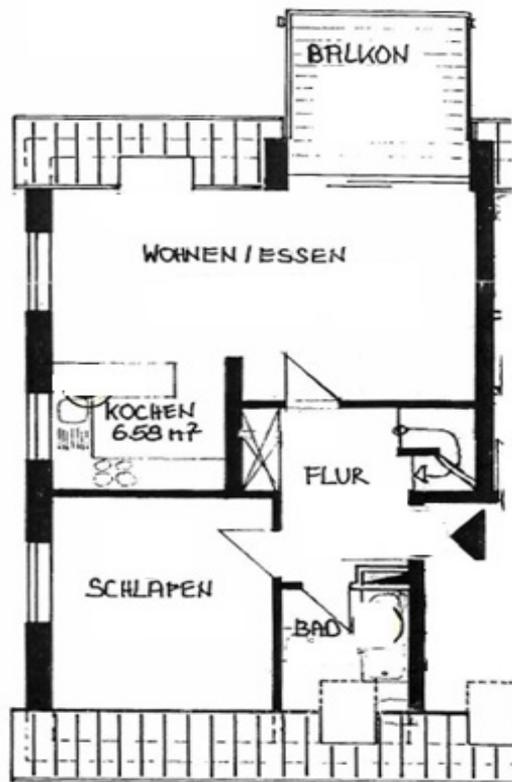
???????? ??????????: 25255014 - 37079 Göttingen

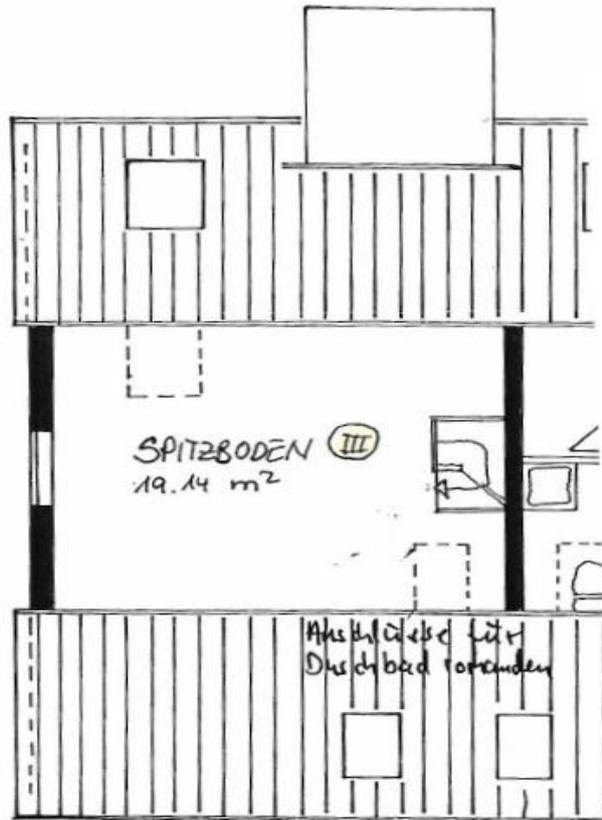
?? ?????????



??????? ???????: 2525014 - 37079 Göttingen

??????





???? ? ?????? ??? ?????? ?? ????????. ?? ??????? ???? ??????? ???? ???? ??????. ??? ??  
???? ?????, ??? ?????????? ?? ??????????? ???? ?????????? ???? ??????????????

??????? ???????: 25255014 - 37079 Göttingen

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

Eine attraktive 2-Zimmer-Wohnung mit modernem Wohnkomfort und besonderem Extra erwartet Sie. Das Haus wurde aufwändig saniert und entspricht nun den aktuellen energetischen Standards. Dank Wärmepumpe und Solaranlage auf dem Dach profitieren Sie von nachhaltiger Energieversorgung und niedrigen Betriebskosten.

Die Wohnung überzeugt mit einem durchdachten Grundriss: Ein heller Wohnbereich mit direktem Zugang zum sonnigen Balkon eröffnet einen schönen Blick ins Grüne und lädt zum Entspannen ein. Das Schlafzimmer bietet ausreichend Platz und ein gemütliches Ambiente.

Ein besonderes Highlight ist der begehbare Dachboden, der vielseitig genutzt werden kann – sei es als Stauraum, Arbeitsbereich oder zusätzliches Hobbyzimmer.

Die Kombination aus hochwertiger Sanierung, modernster Energietechnik und idyllischer Lage macht diese Wohnung zu einem idealen Zuhause für alle, die Wert auf Komfort und Nachhaltigkeit legen.

??????? ????????: 25255014 - 37079 Göttingen

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

Große Ellershausen ist ein idyllisch gelegener Ortsteil am westlichen Stadtrand von Göttingen. Die ruhige, naturnahe Umgebung zeichnet sich durch Felder, Wiesen und Wälder aus und bietet einen hohen Erholungswert. Gleichzeitig ist die Anbindung an die Göttinger Innenstadt sehr gut: Mit dem Auto erreicht man das Stadtzentrum in wenigen Minuten, ebenso die Autobahn A7 mit direkter Verbindung Richtung Hannover und Kassel.

Im nahegelegenen Göttingen stehen sämtliche infrastrukturellen Angebote wie Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, Kindergärten, Ärzte und kulturelle Einrichtungen zur Verfügung. Öffentliche Verkehrsmittel sorgen für eine bequeme Anbindung an die Stadt und die Region.

Große Ellershausen verbindet somit das Beste aus zwei Welten: ruhiges, ländliches Wohnen im Grünen mit der schnellen Erreichbarkeit einer lebendigen Universitäts- und Kulturstadt.

??????? ???????: 25255014 - 37079 Göttingen

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

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.  
Dieser ist gültig bis 2.5.2035.  
Endenergiebedarf beträgt 31.30 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).  
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Strom.  
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1996.  
Die Energieeffizienzklasse ist A.

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.

???????? ??????????: 25255014 - 37079 Göttingen

??

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

Christian Merz

---

Theaterstraße 22, 37073 Göttingen  
Tel.: +49 551 - 49 97 471 0  
E-Mail: [goettingen@von-poll.com](mailto:goettingen@von-poll.com)

????? ??? von Poll Immobilien GmbH

---

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