

Göttingen / Hasenwinkel

# Repräsentatives Einfamilienhaus besticht durch zeitlose Eleganz

Objektnummer: 24255008



KAUFPREIS: 1.275.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 480 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 10 • GRUNDSTÜCK: 2.000 m<sup>2</sup>

Objektnummer: 24255008 - 37079 Göttingen / Hasenwinkel

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

Objektnummer: 24255008 - 37079 Göttingen / Hasenwinkel

## Auf einen Blick

Objektnummer	24255008	Kaufpreis	1.275.000 EUR
Wohnfläche	ca. 480 m <sup>2</sup>	Haus	Einfamilienhaus
Dachform	Satteldach	Provision	Käuferprovision beträgt 2,975 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Bezugsfrei ab	nach Vereinbarung	Modernisierung / Sanierung	2010
Zimmer	10	Bauweise	Massiv
Schlafzimmer	3	Nutzfläche	ca. 80 m <sup>2</sup>
Badezimmer	3	Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Sauna, Garten/-mitbenutzung, Einbauküche
Baujahr	1979		
Stellplatz	2 x Freiplatz, 2 x Garage		

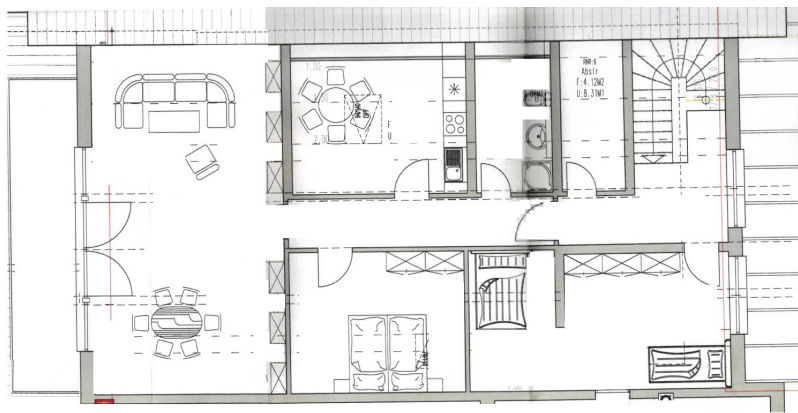
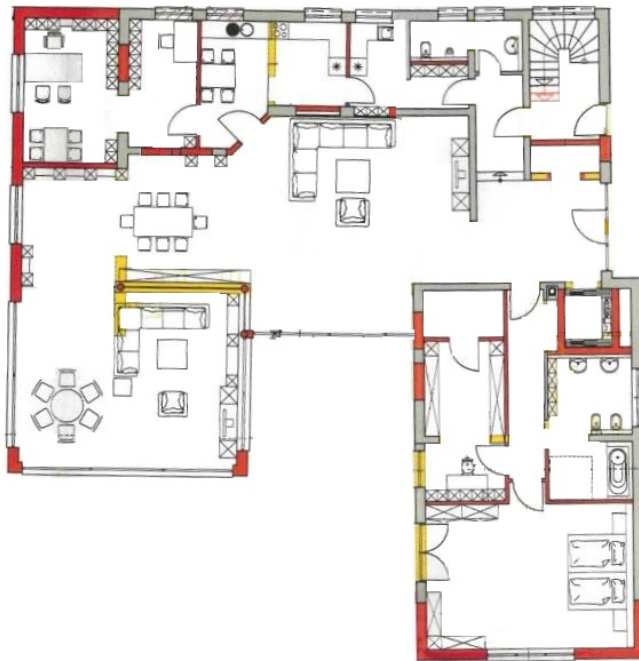
Objektnummer: 24255008 - 37079 Göttingen / Hasenwinkel

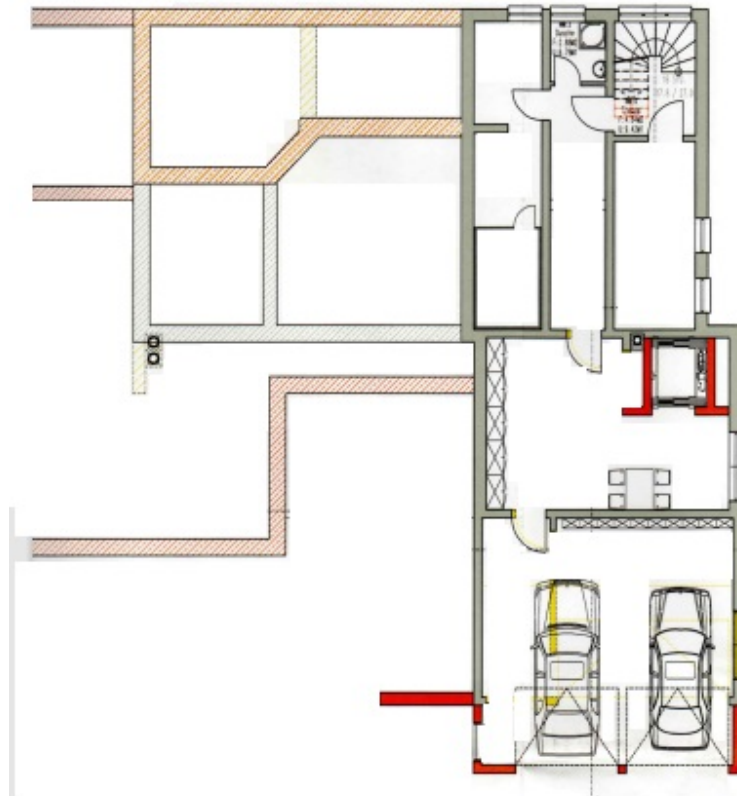
## Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung	Energieausweis	VERBRAUCH
Wesentlicher Energieträger	Gas	Endenergieverbrauch	131.50 kWh/m <sup>2</sup> a
Energieausweis gültig bis	09.05.2033	Energie-Effizienzklasse	E
Befuerung	Gas		

Objektnummer: 24255008 - 37079 Göttingen / Hasenwinkel

## 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: 24255008 - 37079 Göttingen / Hasenwinkel

## Ein erster Eindruck

Das großzügige Einfamilienhaus mit einer Wohnfläche von ca. 480 m<sup>2</sup> und einer Grundstücksfläche von ca. 2000 m<sup>2</sup> wurde im Jahr 1979 erbaut und befindet sich in einem gepflegten Zustand. Im Jahr 2010 wurde eine umfassende Modernisierung des Anwesens durchgeführt, sodass es heute in einem zeitgemäßen und ansprechenden Zustand präsentiert wird. Das Haus verfügt über insgesamt 10 Zimmer. Die Räume sind lichtdurchflutet und bieten viel Platz für eine individuelle Gestaltung. Die Lage des Anwesens ist äußerst ruhig und bietet einen idealen Rückzugsort vom hektischen Alltag. Der großzügige Garten lädt zum Entspannen und Verweilen im Freien ein. Hier können die Bewohner die Ruhe und die Natur genießen. Besonders ist, dass ein unverbaubarer Blick ins Grüne dominiert, aufgrund des Wasserschutzgebietes. Das Innere des Hauses besticht durch seine Einzigartigkeit und die hochwertige Ausstattung. Helle Farben und edle Materialien schaffen eine angenehme Atmosphäre. Das gesamte Erdgeschoss ist mit hochwertigen Marmorfliesen aus Italien versehen. Die offene Raumgestaltung sorgt für eine harmonische Verbindung der verschiedenen Wohnbereiche. Insgesamt präsentiert sich dieses repräsentative Anwesen als ideales Zuhause für eine Familie, die viel Platz und Ruhe sucht. Die umfassende Sanierung im Jahr 2010 garantiert einen modernen Wohnkomfort und eine zeitgemäße Ausstattung. Das Dachgeschoß, mit einem sonnigen Balkon, ist bereits als separate Einheit mit Gästebereich und einem eigenen Eingang ausgestattet, dies kann aber auch leicht, je nach Gusto, wieder in nur eine Wohneinheit umgewandelt werden. Nehmen Sie noch heute Kontakt mit uns auf, um eine Besichtigung dieses einzigartigen Hauses zu vereinbaren und sich selbst von den Vorzügen dieser Immobilie zu überzeugen.

Objektnummer: 24255008 - 37079 Göttingen / Hasenwinkel

## Alles zum Standort

Am malerischen Rand von Göttingen thront ein repräsentatives Einfamilienhaus, umgeben von einer idyllischen Landschaft aus grünen Wäldern und sanften Hügeln. Die Architektur des Hauses besticht durch ihre zeitlose Eleganz und moderne Raffinesse, während der gepflegte Garten mit blühenden Blumen und üppigem Grün einladend wirkt. Eine kurze Fahrt entlang von malerischen Straßen führt zum Herzen von Göttingen, wo eine Vielzahl von Annehmlichkeiten auf Sie warten. Dennoch bietet das Haus dank seiner ruhigen Lage eine Oase der Ruhe und Privatsphäre, weit entfernt vom Trubel der Stadt. Trotz seiner ländlichen Lage ist das Einfamilienhaus optimal an das öffentliche Verkehrsnetz angebunden. Eine nahegelegene Bushaltestelle ermöglicht eine bequeme Anreise in die Innenstadt und zu den umliegenden Gemeinden, während Autobahnen und Hauptverkehrsstraßen leicht zu erreichen sind. Für Pendler bietet dieses Anwesen die perfekte Kombination aus ländlicher Idylle und urbaner Bequemlichkeit, wodurch es zu einem begehrten Rückzugsort für Familien und Berufstätige gleichermaßen wird.



Objektnummer: 24255008 - 37079 Göttingen / Hasenwinkel

## Weitere Informationen

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 9.5.2033. Endenergieverbrauch beträgt 131.50 kwh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1979. Die Energieeffizienzklasse ist E. 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: 24255008 - 37079 Göttingen / Hasenwinkel

## 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)