



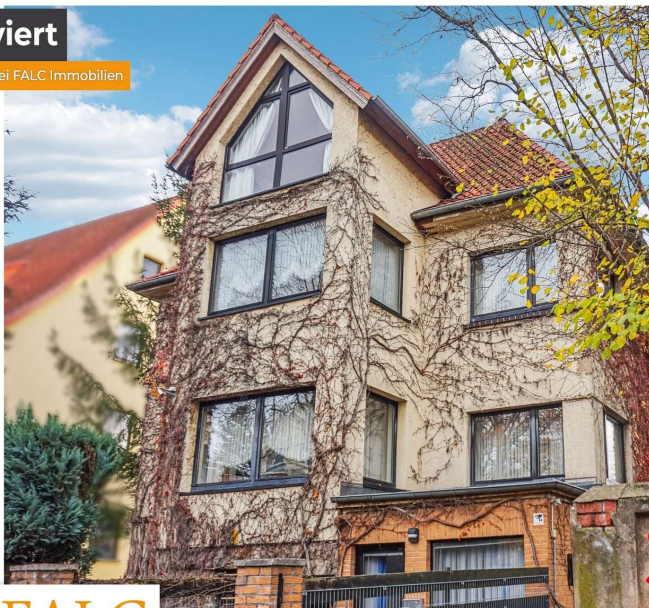
WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

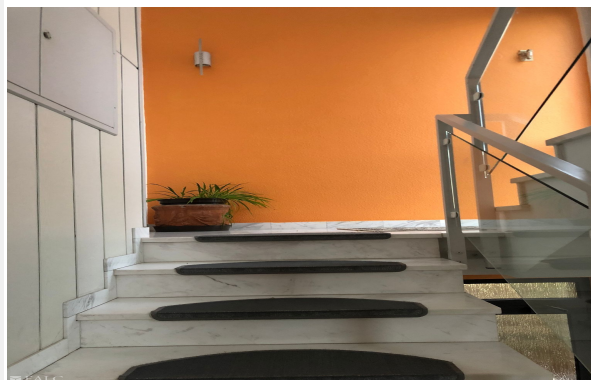
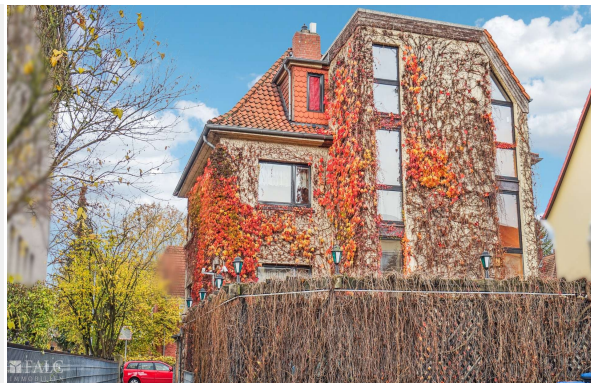
IMMOMANAGER

Reserviert

Jetzt exklusiv bei FALC Immobilien



EINFACH MEHR.



Objektnummer FALC-CL-40006

Stadtvilla ca. 265 m² Wfl. + ca. 100 m² Gew.Fl. von FALC Immobilien Göttingen

Eckdaten

Kaufpreis

749.500,00 €

Kaufpreis pro m²

2.828,30 €

Provision

3,57% inkl. MwSt. v not. Kaufvertrag s. Sonstiges inkl. MwSt.

Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | info@pcservice-voll.de

Media-Store.net

[Online ansehen](#)



IMMOMANAGER

WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

Wohnfläche	265,0 m²
Nutzfläche	244,0 m²
Grundstücksfläche	690,0 m²
Gesamtfläche	377,0 m²
Anzahl Zimmer	10,0
Anzahl Schlafzimmer	4,0
Anzahl Badezimmer	3,0
Anzahl Stellplätze	4,0
Anzahl Balkone	1,0
Anzahl Terrassen	1,0
Baujahr	1927
Zustand	Gepflegt
Bad	Wanne
Küche	Einbauküche
Kamin	
Heizungsart	Zentral
Befeuerung	Gas
Stellplatzart	Garage
Gartennutzung	
DV Verkabelung	
Unterkellert	Keller
Abstellraum	

Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Gültig bis	28.12.2033
Energiekennwert	140,8 kWh/(m²*a)
Energieträger	Gas
Energieeffizienzklasse	E
Ausstelldatum	29.12.2023
Geltende EnEV	2014
Gebäudeart	Wohngebäude

Objektbeschreibung

Media-Store.net
Finkenweg 30 - 55237 Bornheim
[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | info@pcservice-voll.de
Media-Store.net

[Online ansehen](#)



WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

Lage

Die zum Verkauf stehende Immobilie befindet sich in der Stadt Göttingen, im Bundesland Niedersachsen. Die Universitätsstadt zählt zu den größten Städten in Südniedersachsen und bietet eine hohe Lebensqualität sowie eine ausgezeichnete Infrastruktur.

Die Lage der Immobilie ist zentral und dennoch ruhig gelegen. Die Innenstadt mit ihren zahlreichen Einkaufsmöglichkeiten, Restaurants und Cafés ist in wenigen Minuten zu Fuß erreichbar. Auch Schulen, Kindergärten und Ärzte befinden sich in der näheren Umgebung.

Die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr ist durch Busse gegeben. Der Hauptbahnhof ist ebenfalls nur wenige Minuten entfernt und ermöglicht eine schnelle Anbindung an umliegende Städte und Regionen.

Das Umfeld der Immobilie ist geprägt von einer angenehmen Wohngegend mit gepflegten Ein- und Mehrfamilienhäusern. Auch Grünflächen und Parks sind in der Nähe vorhanden und bieten Erholungsmöglichkeiten.

Insgesamt bietet die Lage der Immobilie eine ideale Kombination aus städtischem Leben und naturnahem Wohnen.

Objektbeschreibung

Diese Stadtvilla wurde 1927 errichtet und 1989 kernsaniert.

Es wurde ein neues Treppenhaus mit viel Glas und Marmor angebaut, sodass jede Etage als eigenständige Wohnung genutzt werden kann. Die bis dahin vorhandene Treppe wurde in den Wohnbereich des Erdgeschosses und des Obergeschosses integriert.

Ausstattung

Das Dachgeschoss wurde bis zum First ausgebaut und der Balkon in die Wohnung integriert, so ist eine schöne Stüdiowohnung mit ca. 86 qm Wohnfläche und einem Giebelfenster von der Decke bis zum Fußboden entstanden.

2023 wurde die Wohnung mit Laminat ausgelegt, der Bad und Küchenbereich wurde mit grauen Fliesen ausgelegt. Es wurden Villeroy und Boch Sanitäranlagen in Manhattan grau im Bad eingebaut.

Der Küchenbereich ist modern gestaltet und entsprechend ausgestattet.

Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | info@pcservice-voll.de

Media-Store.net

[Online ansehen](#)



IMMOMANAGER

WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

Im Erdgeschoss und Obergeschoss wurden ebenfalls die Balkone in die Wohnung integriert und bieten so einen hellen, angenehmen Wohnbereich.

Das Wohnzimmer verfügt über einen Kamin.

Im hinterem Bereich des Grundstücks befindet sich eine Gewerbeinheit, zu dieser wurde ein neuer Versorgungsschacht gebaut und neue Heizleitung, Wasserleitung und Elektroversorgung gelegt.

Weiterhin wurde die komplette Elektrik im Haus erneuert, Schaltkreise in den einzelnen Räumen sind separat schaltbar und großzügig ausgelegt. In allen Räumen gibt es ein Datennetz.

Ebenfalls wurde eine Videoüberwachung für das gesamte Grundstück installiert.

Das Leitungssystem für Frischwasser und Abwasser wurde erneuert

Die Dränage um das Gebäude wurde erneuert.

Dreifach verglaste Fenster wurden eingebaut.

Alle Räume haben Holzdecken, der Boden in den Badezimmern ist mit Fliesen oder Marmor belegt.

2017 wurde aus den Büroräumen im Souterrain ein schönes 2 Zimmer Studio errichtet, mit modernem Badezimmer und einer Küchenzeile.

Der Gewerbebereich ist zurzeit als Lagerfläche vermietet. Die Statik erlaubt eine Aufstockung um 2 Etagen.

Auf dem Grundstück befinden sich 4 Parkplätze, die vermietet werden können.

Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | info@pcservice-voll.de

Media-Store.net

[Online ansehen](#)



IMMOMANAGER

WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

Sonstiges

Die Objektbeschreibung beruht ganz oder zum Teil auf Angaben des Eigentümers. Für die Richtigkeit oder Vollständigkeit übernehmen wir keine Gewähr.

Beim ausgewiesenen Preis handelt es sich um den Angebotspreis, der sich durch Verhandlungen auch verändern kann. Bei diesem Objekt ist nicht vorgesehen, dass der Käufer mit uns eine eigenständige Provisionsvereinbarung trifft, sofern dieser als Verbraucher (§ 14 BGB) zu qualifizieren ist. Der Verkauf erfolgt nur an denjenigen, der sich bereit erklärt, einen Teil der vom Verkäufer zugesagten Provision zu übernehmen. Dieser Anteil beträgt in diesem Fall 3,57 % inkl. MwSt. vom Kaufpreis und ist nach Abschluss des Kaufvertrages zur Zahlung fällig.

Vereinbaren Sie noch heute einen unverbindlichen Besichtigungstermin und überzeugen Sie sich selbst!

Da wir die Termine für Besichtigungen mit größter Sorgfalt planen, bitten wir Sie um Verständnis dafür, dass Termine ausschließlich per E-Mail vereinbart werden können. Um fair und gerecht gegenüber jedem unserer Interessenten zu werden ist dies unumgänglich. Wir freuen uns über Ihre Kontaktaufnahme!

Geben Sie bitte immer die vollständige ADRESSE und RUFNUMMER an!

Ihr Ansprechpartner: Herr Lindstedt

Sie denken selbst über die Veräußerung Ihrer Immobilie nach oder möchten einfach nur wissen, was diese wert ist?

Bei uns erhalten Sie kostenlos eine professionelle Wertermittlung! Gehen Sie hierzu auf: www.falcimmo.de/Das-ist-meine-Immobilie-wert.htm oder kontaktieren Sie uns.

Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | info@pcservice-voll.de

Media-Store.net

[Online ansehen](#)



WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

IMMOMANAGER



Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | info@pcservice-voll.de

Media-Store.net

[Online ansehen](#)



WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

IMMOMANAGER



Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | info@pcservice-voll.de

Media-Store.net

[Online ansehen](#)



WP



IMMOMANAGER

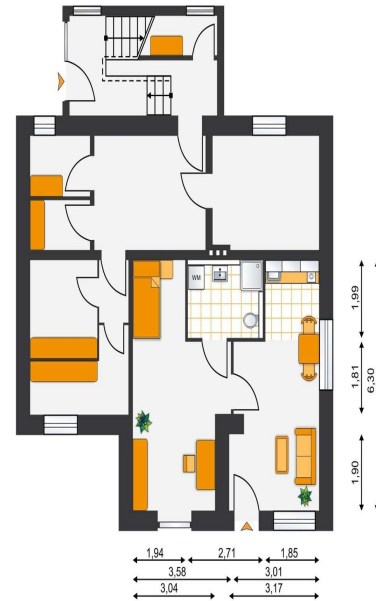
WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import



FALC
IMMOBILIEN

Einliegerwohnung



Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | info@pcservice-voll.de

Media-Store.net

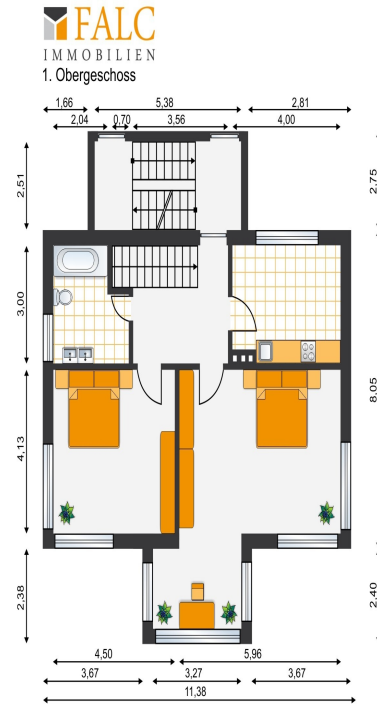
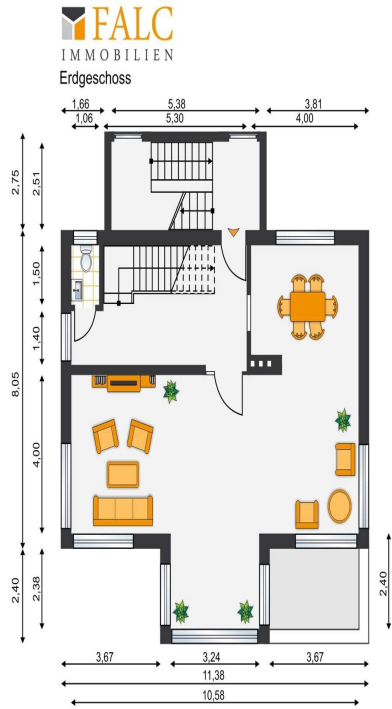
[Online ansehen](#)



WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

IMMOMANAGER



Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | info@pcservice-voll.de

Media-Store.net

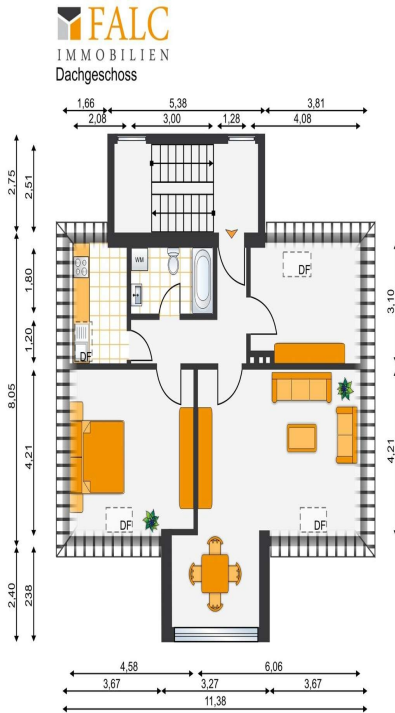
[Online ansehen](#)



WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

IMMOMANAGER



Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | info@pcservice-voll.de

Media-Store.net

[Online ansehen](#)