



WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

IMMOMANAGER



Objektnummer FALC-DeDr-73299

Array

### Eckdaten

<b>Kaufpreis</b>	<b>330.000,00 €</b>
<b>Provision</b>	<b>3,57 inkl. MwSt.</b>
<b>Wohnfläche</b>	<b>106,0 m<sup>2</sup></b>
<b>Anzahl Zimmer</b>	<b>4,0</b>
<b>Anzahl Balkone</b>	<b>2,0</b>

Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

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

[Media-Store.net](http://Media-Store.net)

[Online ansehen](#)



IMMOMANAGER

## WP Immo Manager

*Einfacher OpenImmo Import*

<b>Baujahr</b>	<b>1971</b>
<b>Zustand</b>	<b>Vollsanziert</b>
<b>Ausstattungskategorie</b>	<b>Standard</b>
<b>WG-Geeignet</b>	
<b>Bad</b>	<b>Dusche, Wanne, Fenster</b>
<b>Küche</b>	<b>Einbauküche</b>
<b>Bodenart</b>	<b>Fliesen, Teppich</b>
<b>Fahrstuhl</b>	<b>Personen</b>
<b>Barrierefrei</b>	
<b>Unterkellert</b>	<b>Keller</b>
<b>Abstellraum</b>	
<b>Gäste-WC</b>	

### **Energieausweis**

<b>Energieeffizienzklasse</b>	<b>C</b>
<b>Ausstelldatum</b>	<b>08.07.2024</b>
<b>Geltende EnEV</b>	<b>2014</b>
<b>Gebäudeart</b>	<b>Wohngebäude</b>

### **Objektbeschreibung**



WP Immo Manager

*Einfacher OpenImmo Import*

IMMOMANAGER

## **Lage**

*Die Immobilie liegt in einer attraktiven und gut angebundenen Gegend von Göttingen, die sowohl für Familien als auch für Einzelpersonen ideal ist. Die Umgebung bietet eine Vielzahl an Freizeitmöglichkeiten und eine hervorragende Infrastruktur.*

*In unmittelbarer Nähe befinden sich mehrere Bushaltestellen, die eine schnelle Anbindung an das Stadtzentrum und die umliegenden Stadtteile ermöglichen.*

*Sportbegeisterte werden die Nähe zu den zahlreichen Sportstätten zu schätzen wissen, darunter der MTV Geismar und der Sportplatz Zietenterrassen. Diese Einrichtungen bieten vielfältige Möglichkeiten für sportliche Aktivitäten und fördern einen aktiven Lebensstil.*

*Für Familien mit Kindern ist die Nähe zu mehreren Kindergärten und Schulen von Vorteil. Die Evangelische Kindertagesstätte Geismar und die Wilhelm-Busch-Schule sind bequem zu Fuß erreichbar und bieten eine hervorragende Betreuung und Bildung für die Kleinen.*

*Kulinarisch hat die Umgebung ebenfalls einiges zu bieten. Verschiedene Restaurants wie die Burger & Pizza Factory laden zu gemütlichen Abenden mit Freunden und Familie ein.*

*Die Region um Göttingen ist bekannt für ihre lebendige Gemeinschaft und bietet zahlreiche Möglichkeiten zur Erholung und Freizeitgestaltung. Parks und Spielplätze in der Nähe bieten Raum für Entspannung und Spiel, während die gut ausgestatteten Supermärkte und Drogerien den täglichen Bedarf abdecken.*

*Diese Lage vereint die Vorzüge einer ruhigen Wohngegend mit der Nähe zu städtischen Annehmlichkeiten und ist somit ein idealer Ort zum Leben.*

**Media-Store.net**

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

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

[Media-Store.net](http://Media-Store.net)

[Online ansehen](#)



IMMOMANAGER

WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

## **Objektbeschreibung**

*Diese großzügig geschnittene 4-Zimmer-Wohnung mit ca. 106 m<sup>2</sup> Wohnfläche stellt eine attraktive Kapitalanlage mit stabilen Vermietungsperspektiven dar. Der durchdachte Grundriss, die gute Energieeffizienz sowie die vorhandene Aufzugsanlage machen das Objekt langfristig interessant für unterschiedliche Mieterzielgruppen. Der Kaufpreis beträgt 330000€ VB*

*Bereits der einladende Flur erschließt effizient alle Bereiche der Wohnung. Der großzügige Wohn- und Essbereich bietet optimale Voraussetzungen für eine nachhaltige Vermietung und wird durch einen angrenzenden Balkon ergänzt, der die Wohnqualität zusätzlich erhöht – ein klarer Pluspunkt bei der Mieterakquise.*

*Die separate Küche ist funktional gestaltet und ermöglicht eine klare Trennung von Wohn- und Kochbereich, was insbesondere bei Familien oder Wohngemeinschaften geschätzt wird.*

*Insgesamt stehen vier gut geschnittene Zimmer zur Verfügung, die flexibel als Schlaf-, Kinder-, Arbeits- oder WG-Zimmer genutzt werden können. Diese Vielseitigkeit erhöht die Nachfrage am Mietmarkt und bietet Spielraum für unterschiedliche Nutzungskonzepte.*

*Ein besonderes Highlight ist ein separat zugängliches Zimmer mit eigenem Balkon und angeschlossenem Bad mit Badewanne. Diese Einheit eignet sich ideal als Elternbereich, Homeoffice oder auch als separates Zimmer innerhalb einer Wohngemeinschaft – ein klarer Mehrwert für Kapitalanleger.*

*Zusätzlich steht ein zweites Badezimmer mit Dusche zur Verfügung, was den Wohnkomfort steigert und insbesondere bei mehreren Bewohnern ein entscheidendes Vermietungsargument darstellt. Ein eigener Kellerraum ergänzt das Angebot und sorgt für zusätzlichen Stauraum.*

*Die Wohnung ist ab dem 01.02.2026 vermietet und bietet damit eine direkte Einnahmesituation ohne Leerstandsrisiko – ideal für Investoren, die Wert auf planbare Mieterträge legen.*

*Das Gebäude wurde 1971 errichtet und verfügt über eine Energieeffizienzklasse C, was für eine solide Energiebilanz und moderate Nebenkosten spricht. Die Wohnung befindet sich im 1. Obergeschoss und ist dank Aufzug komfortabel und barrierearm erreichbar.*

### **Fazit:**

*Eine werthaltige Kapitalanlage mit guter Vermietbarkeit, flexiblem Grundriss, attraktiven Ausstattungsmerkmalen und stabilen Zukunftsaussichten.*

Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

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

[Media-Store.net](http://Media-Store.net)

[Online ansehen](#)



IMMOMANAGER

WP Immo Manager

*Einfacher OpenImmo Import*

## **Ausstattung**

*Diese Wohnung besticht durch durchdachte Details und hochwertige Ausstattung. Der großzügige Wohnbereich überzeugt mit viel Licht, das durch große Fensterfelder hereinfällt, und bietet direkten Zugang zum Balkon. Die separat gelegene Küche ist funktional gestaltet und mit modernen Geräten sowie ausreichend Stauraum ausgestattet. Zur Ausstattung gehören hochwertige Bodenbeläge und eine angenehme Raumhöhe, die eine offene, freundliche Atmosphäre schaffen.*

*Jedes der drei flexibel nutzbaren Zimmer verfügt über ausreichend Stellfläche, Geschmack und Wärme durch helle Oberflächen. Das zusätzliche Zimmer mit eigenem Balkon bietet Privatsphäre und eignet sich ideal als Rückzugsort oder Arbeitsbereich. Zwei Badezimmer erhöhen den Komfort: eines mit Badewanne, eines mit Dusche, beide zeitlos elegant gefliest.*

*Für zusätzlichen Nutzwert sorgt der Keller, der zusätzlichen Stauraum bietet. Die Wohnung ist barrierearm zugänglich dank eines Aufzugs und befindet sich im 1. Obergeschoss. Die energieeffiziente Bauweise (Energieeffizienzklasse C) sorgt zudem für niedrige Betriebskosten.*

- Südbalkon 2x
- Kellerraum
- Wasch und Trockenräume
- Fahrradkeller

**Media-Store.net**

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

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

[Media-Store.net](http://Media-Store.net)

[Online ansehen](#)



IMMOMANAGER

WP Immo Manager

*Einfacher OpenImmo Import*

## **Sonstiges**

***Eine Besichtigung lohnt sich auf jeden Fall und ist auch jederzeit möglich - auch am Wochenende - nach vorheriger Absprache.***

***Das Objekt ist frei. Sie können sofort einziehen und sich wohlfühlen. Ich freue mich auf Ihre Kontaktaufnahme.***

***Die Objektbeschreibung beruht ganz oder zum Teil auf Angaben des Eigentümers, der Text wurde teilweise mit Unterstützung künstlicher Intelligenz bearbeitet und überprüft. Für die Richtigkeit oder Vollständigkeit übernehmen wir keine Gewähr.***

***Vereinbaren Sie noch heute einen unverbindlichen Besichtigungstermin und überzeugen Sie sich selbst! Terminvorschläge an: [dennis.dransfeld@falcimmo.de](mailto:dennis.dransfeld@falcimmo.de). Da wir die Termine für Besichtigungen mit größter Sorgfalt planen, bitten wir Sie um Verständnis dafür, dass Termine ausschließlich in schriftlicher Form 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!***

***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!***

***Tel. 016094869178 oder per Mail : [Dennis.dransfeld@falcimmo.de](mailto:Dennis.dransfeld@falcimmo.de)  
FALC Immobilien Göttingen Dennis Dransfeld***

**Media-Store.net**

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

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

[Media-Store.net](http://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](mailto:info@pcservice-voll.de)

[Media-Store.net](http://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](mailto:info@pcservice-voll.de)

[Media-Store.net](http://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](mailto:info@pcservice-voll.de)

[Media-Store.net](http://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](mailto:info@pcservice-voll.de)

[Media-Store.net](http://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](mailto:info@pcservice-voll.de)

[Media-Store.net](http://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](mailto:info@pcservice-voll.de)

[Media-Store.net](http://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](mailto:info@pcservice-voll.de)

[Media-Store.net](http://Media-Store.net)

[Online ansehen](#)

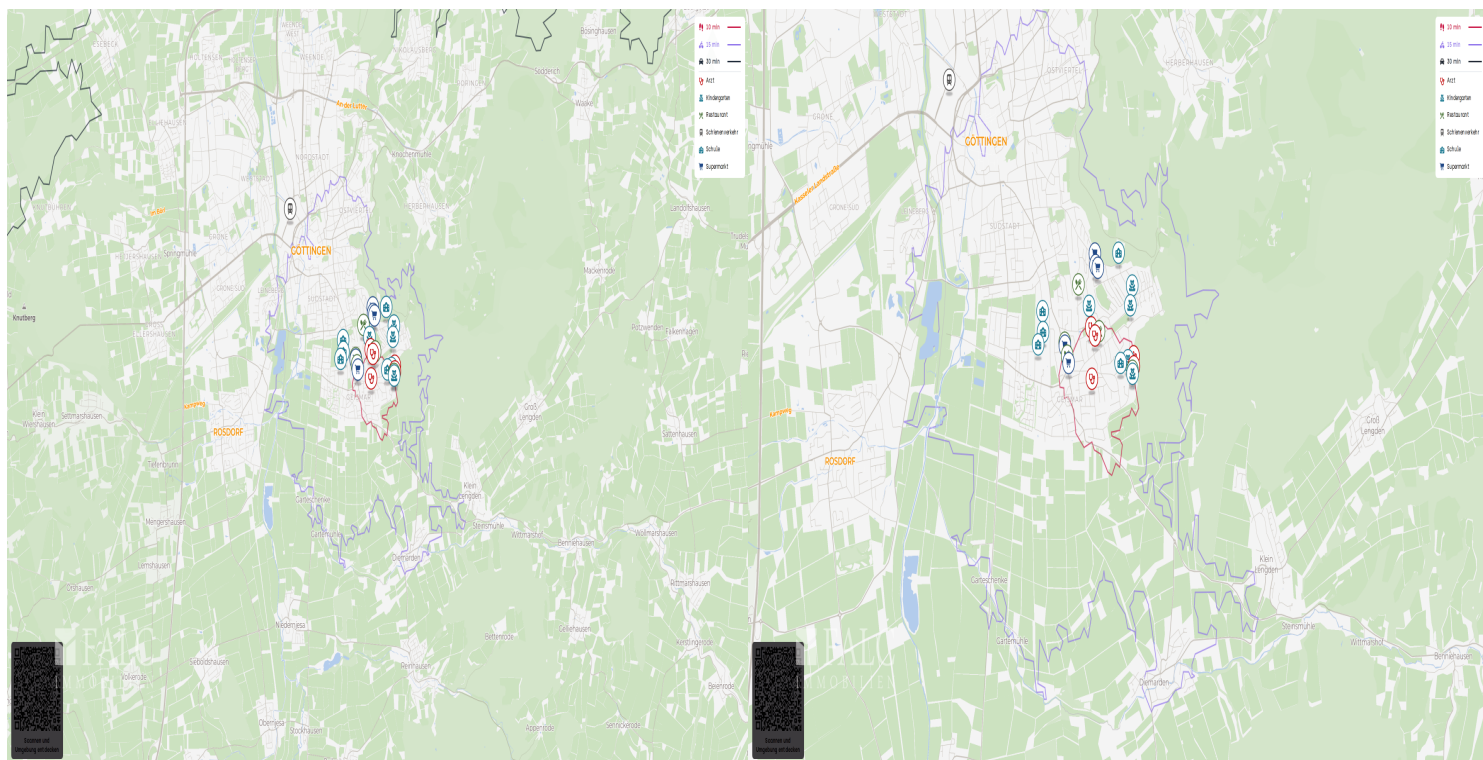


WP

WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

IMMOMANAGER



Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

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

[Media-Store.net](http://Media-Store.net)

[Online ansehen](#)

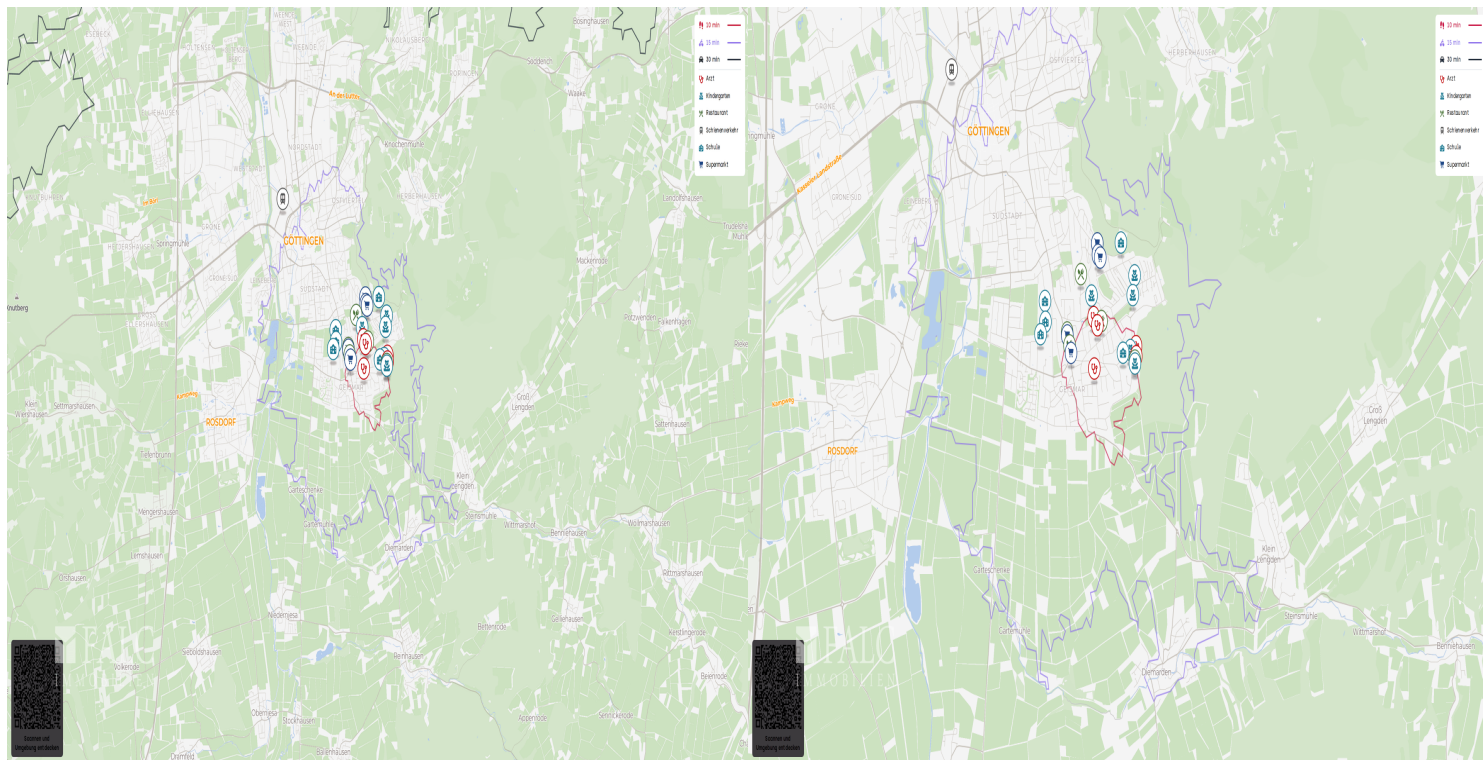


WP

WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

IMMOMANAGER



Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

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

[Media-Store.net](http://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](mailto:info@pcservice-voll.de)

[Media-Store.net](http://Media-Store.net)

[Online ansehen](#)



WP Immo Manager

*Einfacher OpenImmo Import*

IMMOMANAGER



FALC  
IMMOBILIEN

**Media-Store.net**

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

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

[Media-Store.net](http://Media-Store.net)

[Online ansehen](#)