



WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

IMMOMANAGER

Top Lage

Jetzt Termin vereinbaren.



FALC IMMOBILIEN EINFACH MEHR.

Objektnummer FALC-MuOz-71238

**\*\*\*Ostviertel mit Panoramablick - Charmante 3,5 Zimmer Wohnung mit durchdachtem Grundriss\*\*\***

### Eckdaten

Kaufpreis  
Provision

299.000,00 €  
3,57 % inkl. MwSt.

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>Wohnfläche</b>	<b>100,0 m<sup>2</sup></b>
<b>Anzahl Zimmer</b>	<b>3,0</b>
<b>Anzahl Schlafzimmer</b>	<b>2,0</b>
<b>Anzahl Badezimmer</b>	<b>1,0</b>
<b>Anzahl Stellplätze</b>	<b>1,0</b>
<b>Anzahl Balkone</b>	<b>1,0</b>
<b>Zustand</b>	<b>Gepflegt</b>
<b>Ausstattungskategorie</b>	<b>Standard</b>
<b>Bad</b>	<b>Dusche</b>
<b>Bodenart</b>	<b>Fliesen, Parkett</b>
<b>Fahrstuhl</b>	<b>Personen</b>
<b>Stellplatzart</b>	<b>Tiefgarage</b>
<b>Unterkellert</b>	<b>Keller</b>
<b>Abstellraum</b>	
<b>Gäste-WC</b>	

### **Energieausweis**

<b>Geltende EnEV</b>	<b>Liegt bei Besichtigung vor</b>
<b>Gebäudeart</b>	<b>Wohngebäude</b>

### **Objektbeschreibung**

**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

## Lage

**Der "Wohnpark unterm Rohns" befinden sich im oberen Ostviertel von Göttingen, einer der gefragtesten und exklusivsten Wohnlagen der Stadt. Diese außergewöhnliche Lage am Hang des Göttinger Stadtwalds kombiniert naturnahe Ruhe mit urbaner Nähe und bietet damit eine Wohnqualität, die in Göttingen ihresgleichen sucht.**

**Durch die erhöhte Topografie eröffnen sich von den meisten Wohnungen aus beeindruckende Ausblicke über die gesamte Stadt bis hin zum Leinetal. Besonders die Abendstunden und Sonnenuntergänge lassen sich von hier aus in einzigartiger Atmosphäre genießen. Die unmittelbare Umgebung ist geprägt von gepflegten Wohnanlagen, viel Grün und einem gewachsenen baulichen Umfeld mit überwiegend gehobenem Wohncharakter. Die Schillerwiesen sind von hier aus fußläufig nur wenige Minuten entfernt.**

**Trotz der ruhigen und beinahe ländlichen Atmosphäre ist die Anbindung an das Zentrum der Stadt hervorragend. Die Göttinger Innenstadt mit ihren zahlreichen Einkaufsmöglichkeiten, Cafés, Restaurants, Ärzten und kulturellen Einrichtungen ist sowohl mit dem Fahrrad als auch mit dem Bus in wenigen Minuten erreichbar. Eine Bushaltestelle liegt nur wenige Gehminuten entfernt, wodurch auch das Universitätsklinikum sowie der Hauptbahnhof bequem zu erreichen sind. Wer mit dem Auto unterwegs ist, profitiert von der guten Anbindung an die Bundesstraßen und die Autobahn A7.**

**In unmittelbarer Nähe befinden sich zudem Kindergärten, Schulen und Freizeiteinrichtungen, was die Lage auch für Familien attraktiv macht. Sportbegeisterte, Spaziergänger und Naturliebhaber kommen ebenfalls auf ihre Kosten: Der Göttinger Stadtwald beginnt direkt hinter der Wohnanlage und bietet zahlreiche Möglichkeiten für Bewegung, Erholung und Naturerlebnis – sei es beim Joggen, Wandern oder Mountainbiken.**

**Diese Lage verbindet in idealer Weise ein hochwertiges und ruhiges Wohnen mit der Nähe zu allem, was das tägliche Leben angenehm macht. Wer in Göttingen zentral, aber dennoch naturnah wohnen möchte, findet hier eine außergewöhnlich attraktive Wohnlage.**

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

*Unter den Rohnsterrassen im beliebten oberen Ostviertel von Göttingen befindet sich diese attraktive 3,5 Zimmerwohnung im Erdgeschoss im gepflegten "Wohnpark unterm Rohns", wobei die Schlafzimmersseite auf Grund der Hanglage ebenerdig ist, während die Balkonseite höher liegt. Die Wohnung bietet eine Wohnfläche von etwa 100 m<sup>2</sup> und überzeugt durch eine durchdachte Raumaufteilung sowie einen herrlichen Ausblick über die Stadt und die parkähnliche Anlage, in die das Gebäude eingebettet ist.*

*Das großzügige Wohnzimmer bildet das Herzstück der Wohnung und öffnet sich zu einem Balkon mit weitem Blick über ganz Göttingen und den angrenzenden Grünbereich der Wohnanlage. Direkt an das Wohnzimmer schließen sich der Essbereich und die angrenzende Küche an, wodurch ein angenehmes Raumgefühl entsteht. Zwei gemütliche Schlafzimmer bieten Rückzugsorte für Ruhe und Erholung. Das innenliegende Badezimmer ist mit einer Dusche ausgestattet, zusätzlich steht ein separates Gäste WC zur Verfügung. Ein praktischer Abstellraum innerhalb der Wohnung rundet das Raumangebot ab.*

*Die Ausstattung der Wohnung ist zeitlos. Die Böden sind größtenteils mit hochwertigen Feinsteinfliesen versehen, während im Wohnzimmer klassisches Stäbchenparkett für eine warme Wohnatmosphäre sorgt. In nahezu allen Bereichen der Wohnung ist eine Fußbodenheizung installiert, lediglich in den Schlafzimmern sorgen moderne Standheizkörper für angenehme Wärme.*

*Die gesamte Wohnanlage ist eingebettet in eine grüne Umgebung mit altem Baumbestand, gepflegten Rasenflächen und einem kleinen Kinderspielplatz. Für den Alltag stehen außerdem ein separates Fahrradhaus sowie eine Münzwaschmaschine und ein Trockenraum im Keller zur Verfügung. Die Wohnung hat neben dem Abstellbereich in der Wohnung, auch noch neben der Wohnung einen separaten ca 5 m<sup>2</sup> großen Abstellraum mit Licht und Steckdose. Die Immobilie wird professionell von einer zuverlässigen Hausverwaltung betreut und von einem Hausmeisterservice unterstützt. Das Gebäude entspricht durch den Fernwärmeanschluss der Energieeffizienzklasse C.*

*Das monatliche Hausgeld beträgt aktuell 374 Euro, wobei die Heizkosten bereits enthalten sind. Ein Stellplatz in der Tiefgarage kann bei Bedarf zusätzlich für 15.000 Euro erworben werden.*

*Diese Wohnung vereint ruhiges Wohnen im Grünen mit urbaner Nähe und einem beeindruckenden Blick über die Stadt – ideal für alle, die Wert auf eine gute Lage, durchdachten Wohnkomfort und eine gepflegte Umgebung legen.*

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**

***Falls Sie Wert auf eine ruhige Lage, eine durchdachte Raumaufteilung und ein gehobenes Wohnumfeld legen, könnte dieses Objekt genau das Richtige für Sie sein. Wir bieten Ihnen eine kostenlose 24/7-Hotline unter der Rufnummer 0800-6460646, über die Sie uns jederzeit erreichen können.***

***Wenn Sie Interesse an der Immobilie haben, fordern Sie gerne das ausführliche Exposé an, das Ihnen in der Regel kurzfristig und automatisch zugesandt wird. Sollten Sie eine Besichtigung wünschen, antworten Sie am besten direkt per E-Mail auf das Exposé. Wir setzen uns umgehend mit Ihnen in Verbindung und unterbreiten Ihnen passende Terminvorschläge. Bitte geben Sie dabei stets Ihre vollständigen Kontaktdaten an.***

***Die Objektbeschreibung basiert ganz oder teilweise auf den Angaben des Eigentümers. Für die Richtigkeit und Vollständigkeit dieser Informationen übernehmen wir keine Gewähr.***

***Möchten auch Sie Ihre Immobilie professionell vermarkten? Dann kontaktieren Sie uns gerne! Wir stehen Ihnen täglich von Montag bis Sonntag zwischen 6:00 und 22:00 Uhr persönlich zur Verfügung. Über 200.000 aktive Interessenten warten bereits auf Ihr Angebot.***

***Bitte beachten Sie, dass das Exposé möglicherweise unter Zuhilfenahme von Künstlicher Intelligenz (KI) erstellt oder überarbeitet wurde. Dabei wurden jedoch keine wesentlichen Merkmale verändert.***

**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](https://www.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)

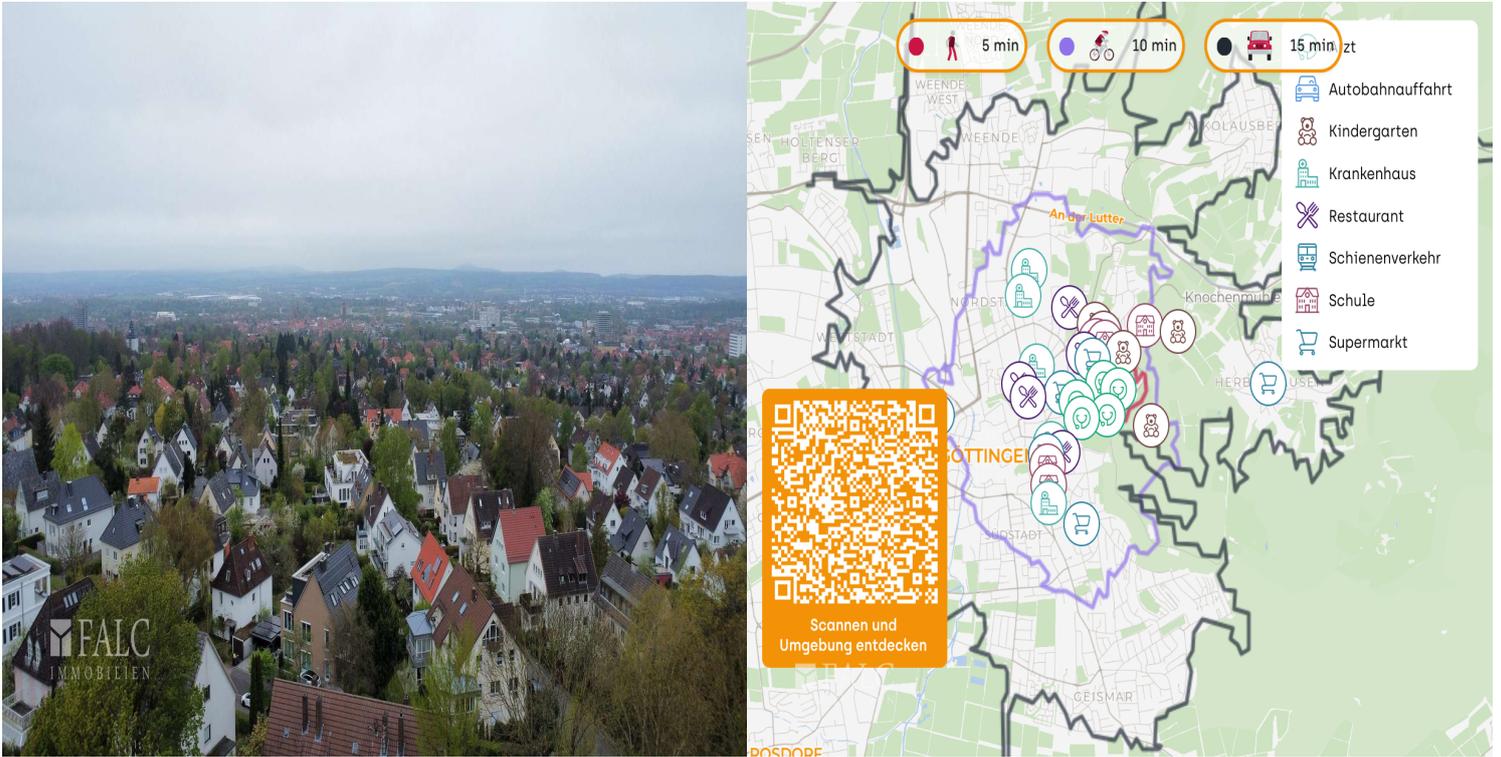
[Online ansehen](#)



# 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

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](#)