WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

FALC IMMOBILIEN Zum Exposé

FALC FINANCE Finanzierung berechnen

Objektnummer FALC-MuOz-71454

*RESERVIERT***Saniertes Ein- bis Zweifamilienhaus in ruhiger Lage von Göttingen****

Eckdaten

Kaufpreis	***695.000,00 €***
Provision	***2,00 % inkl. MwSt.***

Media-Store.net
Finkenweg 30 - 55237 Bornheim
Tel: 06734 - 4973573 | info@pcservice-voll.de
Media-Store.net

Online ansehen

Wohnfläche	*210,0 m²*
Grundstücksfläche	*664,0 m²*
Anzahl Zimmer	*8,0*
Anzahl Badezimmer	*3,0*
Anzahl Stellplätze	*1,0*
Anzahl Balkone	*1,0*
Baujahr	*1970*
Zustand	*Vollsaniert*
Ausstattungskategorie	*Gehoben*
Bad	*Dusche, Fenster*
Küche	*Einbauküche*
Bodenart	*Parkett, Fliesen, Laminat*
Kamin	
Heizungsart	*Zentral*
Befeuerung	*Gas*
Stellplatzart	*Garage, Außenstellplatz*
Gartennutzung	
Barrierefrei	
Wintergarten	
Unterkellert	*Keller*
Abstellraum	
Gäste-WC	

Energieausweis

Energieausweistyp	*Bedarfsausweis*
Gültig bis	*22.05.2035*
Energiebedarf	*111,9*
Energieträger	*Gas*
Energieeffizienzklasse	*D*
Ausstelldatum	*23.05.2025*
Geltende EnEV	*2014*
Gebäudeart	*Wohngebäude*

Objektbeschreibung

Lage

Die Universitätsstadt Göttingen liegt im südlichen Niedersachsen und zählt zu den attraktivsten Wohnstandorten der Region. Bekannt als traditionsreiche Wissenschafts- und Bildungsmetropole mit internationalem Renommee, bietet Göttingen eine lebendige Mischung aus akademischer Exzellenz, kultureller Vielfalt und hoher Lebensqualität. Die renommierte Georg-August-Universität sowie zahlreiche Forschungsinstitute und Bildungseinrichtungen prägen das Stadtbild und verleihen Göttingen eine weltoffene, inspirierende Atmosphäre.

Die historische Altstadt mit ihren liebevoll restaurierten Fachwerkhäusern, charmanten Cafés, kleinen Boutiquen und vielseitiger Gastronomie lädt zum Verweilen und Entdecken ein. Zahlreiche kulturelle Angebote – vom Deutschen Theater über Museen bis hin zu Musikfestivals – sorgen für ein abwechslungsreiches Freizeitprogramm.

Verkehrstechnisch ist Göttingen hervorragend angebunden: Der ICE-Hauptbahnhof ermöglicht schnelle Verbindungen nach Hannover, Frankfurt, Kassel oder Hamburg. Über die Autobahnen A7 und A38 sowie diverse Bundesstraßen ist auch der Individualverkehr komfortabel geregelt. Gleichzeitig punktet die Stadt durch ein gut ausgebautes Nahverkehrsnetz und ein fahrradfreundliches Stadtbild.

Die naturnahe Umgebung mit ihren ausgedehnten Wäldern, Rad- und Wanderwegen – etwa im Göttinger Wald oder entlang des Leinetals – macht Göttingen auch für Naturfreunde und Sportbegeisterte besonders attraktiv. Familien profitieren zudem von einem breiten Angebot an Kitas, Schulen und Freizeitmöglichkeiten sowie einem hohen Sicherheitsniveau und städtischer Infrastruktur auf modernem Niveau.

Göttingen verbindet urbanes Leben mit einem angenehmen, entspannten Wohngefühl – und bietet damit beste Voraussetzungen für alle Lebensphasen.

Objektbeschreibung

In ruhiger Randlage und mit Blick ins Grüne präsentiert sich dieses äußerst gepflegte Zweifamilienhaus als wahres Raumjuwel mit beeindruckendem Nutzungspotenzial. Mit einer Wohnfläche von etwa 210 m², einem zusätzlich wohnlich ausgebauten Untergeschoss mit separatem Zugang sowie einem liebevoll angelegtem Garten bietet dieses Haus ein außergewöhnliches Wohnambiente – eine echte Wohlfühloase!

Das Haus befindet sich auf einem großzügigen Grundstück von 664 m² in naturnaher Lage und ist dennoch zentrumsnah. Der liebevoll angelegte Garten gleicht einer Oase der Ruhe und Entspannung: Ein idyllischer Teich, ein kleines Gartenhaus sowie eine einladende Terrasse

schaffen ein stimmungsvolles Gesamtbild mit Blick ins Grüne.

Der wohnlich ausgebaute Keller mit eigenem Zugang bietet zusätzliche Nutzfläche mit bemerkenswerter Flexibilität. Ob als Atelier, Büro oder zur Vermietung – dieser Bereich eröffnet zahlreiche Nutzungsperspektiven mit hohem Mehrwert. Aktuell sind 3 Zimmer für jeweils 300€ vermietet und erwirtschaften somit 900€ Mieteinnahmen im Monat.

Das Erdgeschoss beeindruckt durch eine durchdachte Grundrissgestaltung sowie hochwertige Ausstattungsdetails. Mittelpunkt dieser Ebene ist zweifellos der großzügige beheizte Wintergarten mit zusätzlichen Holzofen, der – durch die behagliche Atmosphäre – zu jeder Jahreszeit als stilvoller Rückzugsort dient. Die offene Wohnküche, ausgestattet mit einer exklusiven Sachsen-Küche und hochwertigen Miele-Geräten, fügt sich harmonisch in das Raumkonzept ein und kann bei Bedarf für einen Aufpreis von 30.000 Euro übernommen werden. Der Wintergarten ist direkt mit der Küche und dem angrenzenden Wohnzimmer verbunden, wodurch sich ein fließendes und lichtdurchflutetes Raumgefühl entfaltet. Ergänzt wird das Raumangebot auf dieser Ebene durch ein Schlafzimmer, ein Arbeitszimmer sowie ein geschmackvoll ausgestattetes Badezimmer und Gäste-WC.

Das Dachgeschoss setzt den tollen Eindruck konsequent fort. Hier befinden sich ein weiteres Schlafzimmer sowie ein großzügiges Gästezimmer mit integrierter Einbauküche – ideal geeignet als separate Wohneinheit oder zur flexiblen Nutzung durch Gäste oder Familienmitglieder. Ein Badezimmer mit Dusche rundet das Raumangebot ab. Besonders hervorzuheben sind die offenen Decken bis unter den Spitzboden sowie großformatige Fensterflächen, die für ein helles, großzügiges Wohngefühl sorgen.

Die Immobilie wurde in den Jahren 2015 und 2019 umfassend und mit großer Sorgfalt modernisiert. Im Rahmen der Sanierung im Jahr 2015 wurden die komplette Gaszentralheizung einschließlich Leitungsnetz und Heizkörper erneuert, die Elektrik vollständig auf den aktuellen Stand gebracht, eine neue Küche im Dachgeschoss installiert sowie der Keller ausgebaut. Im Jahr 2019 erfolgten weitere bedeutende Modernisierungen: Das Dach wurde gedämmt, moderne Dachpfannen aufgebracht und eine leistungsstarke Photovoltaikanlage mit 9,8 kWp samt Speicher installiert. Zudem wurde ein elektrisch betriebenes Garagentor eingebaut, die Fenster durch dreifach verglaste Sicherheitsfenster ersetzt und eine hochwertige Sicherheitshaustür verbaut. Darüber hinaus wurden die Wohnräume mit edlem Bambusparkett ausgestattet, neue Innentüren montiert und das Badezimmer sowie das Gästezimmer im Erdgeschoss modernisiert.

Dieses Zweifamilienhaus vereint stilvolle Wohnqualität mit einem zeitgemäßen, nachhaltigen Wohnkonzept in idyllischer und dennoch gut angebundener Lage. Ob für das Leben mehrerer Generationen unter einem Dach, zur Eigennutzung mit separatem Vermietungsteil oder als

Kapitalanlage – diese Immobilie überzeugt durch Flexibilität, Charakter und Substanz.

Ausstattung

- Ca. 210 m² Wohnfläche zzgl. wohnlich ausgebautem Keller mit separatem Zugang
- Grundstücksgröße: 664 m²
- 3 vermietete Zimmer im Keller für jeweils 300€ mtl. --> insgesamt 900€ mtl.
- Idyllischer Garten mit Teich, Gartenhäuschen und großzügiger Terrasse
- Ruhige Randlage mit Blick ins Grüne
- Garage mit Wallbox-Anschluss für Elektrofahrzeuge
- Zwei hochwertige Einbauküchen
- Großzügiger Wintergarten mit Holzofen
- Hohe Decken im Dachgeschoss bis unter den Spitzboden
- Neue Innentüren (2019)
- Gaszentralheizung (neu 2015 inkl. Leitungen und Heizkörper)
- Komplett erneuerte Elektrik (2015)
- ach gedämmt und mit modernen Dachpfannen versehen (2019)
- Photovoltaikanlage mit 9,8 kWp und Speicher (2019)
- Dreifach verglaste Sicherheitsfenster (2019)
- Sicherheitshaustür (2019)
- Elektrisches Garagentor (2019)
- Separat zugänglicher, wohnlich ausgebauter Keller (aktuell vermietet)
- Großzügiger Wintergarten mit Zugang zur Küche und zum Wohnzimmer
- Zwei vollwertige Wohneinheiten (EG und DG)

- Optional: Übernahme der exklusiven Küche im EG gegen Aufpreis (30.000 €)

Sonstiges

Eine Besichtigung sagt mehr als jede Beschreibung. Bei Interesse zögern Sie nicht und vereinbaren Sie einen unverbindlichen Termin. Wir bieten nicht nur eine kostenlose Hotline, sondern auch einen Service am Wochenende an.
Bei Interesse geben Sie bitte immer Ihre vollständigen Kontaktdaten an.
Die Objektbeschreibung beruht ganz oder zum Teil auf Angaben des Eigentümers. Für die Richtigkeit oder Vollständigkeit übernehmen wir keine Gewähr.
Sie haben auf Anhieb nichts gefunden oder suchen Sie etwas ganz bestimmtes? Teilen Sie uns einfach mit, was Sie suchen und wonach wir für Sie die Augen offenhalten dürfen. Profitieren Sie von den Vorteilen einer professionellen Maklersuche. Der Suchauftrag ist unverbindlich. Auf unserer Homepage www.falcimmo.de unter der Rubrik Immobiliensuche halten wir für Sie zum einen den Onlinesuchauftrag bereit, haben aber auch viele andere nützliche Informationen für Kaufinteressenten und Eigentümer.

FALC

FALC

FALC
IMMOBILIEN

FALC

FALC
IMMOBILIEN

FALC
IMMOBILIEN

FALC
IMMOBILIEN

FALC
IMMOBILIEN

FALC
IMMOBILIEN

shalom

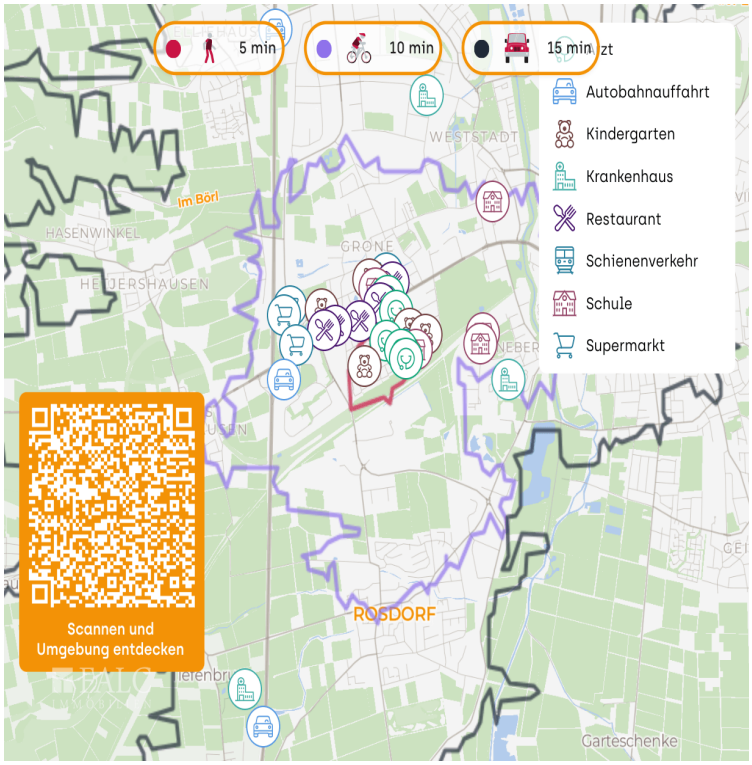
FALC
IMMOBILIEN

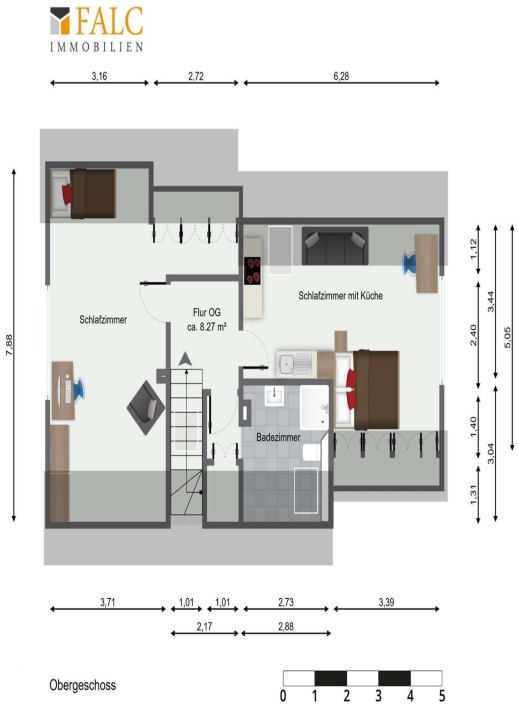
FALC

FALC
IMMOBILIEN

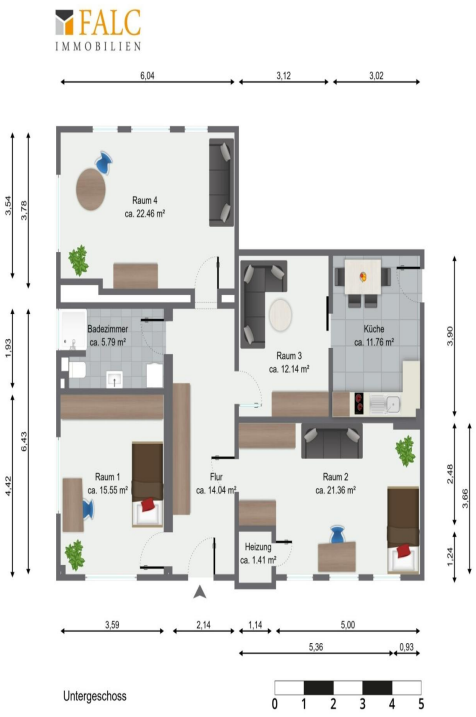
WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import





FALC
IMMOBILIEN
6,02
2,12
3,75
6,29
Wintergarten
ca. 26.52 m²
Küche
ca. 11.24 m²
Essbereich Küche
ca. 10.47 m²
Badezimmer
ca. 6.34 m²
Flur
ca. 7.36 m²
Wohnzimmer
ca. 24.89 m²
Flur
ca. 6.69 m²
Flur
ca. 1.86 m²
Flur
ca. 3.05 m²
Büro
ca. 10.25 m²
Schlafzimmer
ca. 13.79 m²
Gäste WC
ca. 1.62 m²
HWR
ca. 3.57 m²
4,35
3,78
1,92
2,08
0,86
6,42
4,36
3,24
3,37
4,04
1,72
1,56
3,51
1,65
1,81
3,59
2,28
1,10
1,97
2,92
Erdgeschoss
0 1 2 3 4 5


FALC
IMMOBILIEN
6,04
3,12
3,02
Raum 4
ca. 22.46 m²
Badezimmer
ca. 5.79 m²
Raum 3
ca. 12.14 m²
Küche
ca. 11.76 m²
Raum 1
ca. 15.55 m²
Flur
ca. 14.04 m²
Raum 2
ca. 21.36 m²
Heizung
ca. 1.41 m²
3,54
3,78
1,93
6,43
4,42
3,90
2,48
3,66
1,24
3,59
2,14
1,14
5,00
5,36
0,93
Untergeschoss
0 1 2 3 4 5