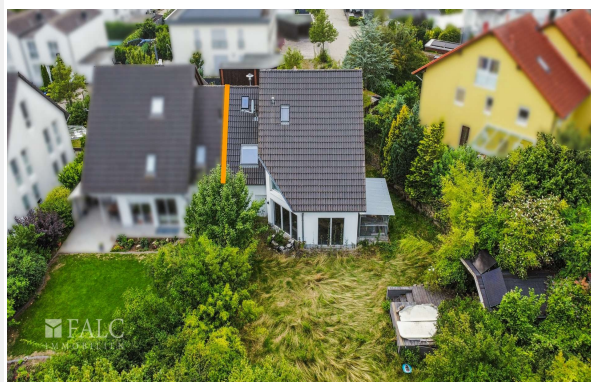




WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

IMMOMANAGER



Objektnummer FALC-MuOz-73374

*****Moderne Doppelhaushälfte in Bestlage von Nikolausberg -
Idyllisches Wohnen am Feldrand*****

Eckdaten

Kaufpreis
Provision

449.000,00 €
2,00 % 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	142,0 m²
Grundstücksfläche	483,0 m²
Anzahl Zimmer	5,0
Anzahl Badezimmer	3,0
Anzahl Stellplätze	2,0
Anzahl Balkone	1,0
Anzahl Terrassen	1,0
Zustand	Gepflegt
Ausstattungskategorie	Gehoben
WG-Geeignet	
Bad	Dusche, Wanne, Fenster, Pissoir
Küche	Einbauküche
Bodenart	Fliesen
Stellplatzart	Garage, Außenstellplatz
Gartennutzung	
Abstellraum	
Gäste-WC	

Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Gültig bis	15.05.2034
Energiekennwert	83,05 kWh/(m²*a)
Energieeffizienzklasse	C
Ausstelldatum	16.05.2024
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](https://www.media-store.net)

[Online ansehen](#)



IMMOMANAGER

WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

Lage

Nikolausberg zählt zu den begehrtesten Wohnlagen Göttingens und bietet eine ideale Kombination aus naturnahem Wohnen und urbaner Nähe. Der Stadtteil liegt nordöstlich des Göttinger Zentrums auf einer Anhöhe und ist geprägt von einer ruhigen, familienfreundlichen Umgebung mit hohem Wohn- und Freizeitwert. Umgeben von weitläufigen Feldern, Wiesen und Waldgebieten bietet Nikolausberg hervorragende Möglichkeiten für Spaziergänge, Joggingstrecken oder Fahrradtouren direkt vor der Haustür.

Die Anbindung an die Innenstadt von Göttingen ist ausgezeichnet – sowohl mit dem Auto als auch mit dem öffentlichen Nahverkehr ist das Zentrum in wenigen Minuten erreichbar. Gleichzeitig genießen Bewohner hier die Ruhe und Zurückgezogenheit eines gewachsenen Wohngebiets mit angenehmer Nachbarschaft.

Nikolausberg verfügt über eine gut ausgebaute Infrastruktur. Im unmittelbaren Umfeld finden sich Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf, Kindertagesstätten, eine Grundschule sowie verschiedene Freizeit- und Sportangebote. Die medizinische Versorgung ist ebenfalls gewährleistet, unter anderem durch nahegelegene Arztpraxen und Apotheken.

Durch die besondere Lage am Stadtrand ist Nikolausberg besonders bei Familien, Berufspendlern und Naturliebhabern beliebt, die die Vorteile einer ruhigen Wohngegend mit gleichzeitig schneller Erreichbarkeit der Göttinger Innenstadt schätzen. Hier verbindet sich Lebensqualität mit praktischer Alltagstauglichkeit – ein Wohnort, der Ruhe, Sicherheit und ein hohes Maß an Lebenskomfort bietet.

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

Objektbeschreibung

Link zum 3D-Rundgang, klicken Sie sich gerne frei durch alle Räumlichkeiten und den Garten:
<https://app.immoviewer.com/portal/tour/3125689?accessKey=6821>

In ruhiger und naturnaher Lage des begehrten Göttinger Stadtteils Nikolausberg präsentiert sich diese moderne und äußerst gepflegte Doppelhaushälfte als perfektes Zuhause für Familien, Paare oder anspruchsvolle Eigennutzer. Die im Jahr 2006 errichtete Immobilie überzeugt mit einer Wohnfläche von ca. 142 m², verteilt auf drei Ebenen, einem durchdachten Grundriss und einer hochwertigen, zeitlosen Ausstattung. Besonders hervorzuheben ist die privilegierte Lage am Feldrand, die nicht nur ein hohes Maß an Privatsphäre, sondern auch einen unverbaubaren Ausblick ins Grüne garantiert.

Das ca. 483 m² große Eckgrundstück befindet sich im Erbbaurecht. Der Erbbauzins beträgt ca. 431€ monatlich. Der Garten mit Rasenflächen, Sträuchern und einem funktionalen Gartenhaus auf einer Terrasse mit Whirlpool schafft ideale Bedingungen zum Entspannen, Gärtnern oder geselligen Beisammensein.

Das Erdgeschoss empfängt Sie mit einem großzügigen, offenen Wohn- und Essbereich, der dank großer Fensterflächen lichtdurchflutet ist und direkt auf die beiden Terrassen sowie in den Garten führt. Die stilvolle Gestaltung in dezenten Farbtönen, edle Fliesen und hochwertige Edelstahllakzente unterstreichen das moderne Wohnambiente. Insgesamt stehen Ihnen fünf vielseitig nutzbare Zimmer zur Verfügung, darunter ein charmantes Loftzimmer mit eigenem Bad im Dachgeschoss sowie eine offene Galerie. Zwei voll ausgestattete Bäder inklusive Gäste-WC bieten Komfort für die ganze Familie. Eine stilvolle und hochwertige Einbauküche rundet das Angebot ab.

Die technische Ausstattung lässt ebenfalls keine Wünsche offen: Fußbodenheizung, elektrische Rollläden, ein elektrisches Dachfenster sowie abschließbare Fenster sorgen für zeitgemäßen Wohnkomfort und zusätzliche Sicherheit.

Die Energieeffizienzklasse C unterstreicht die solide Bauweise des Hauses.

Ein Balkonkraftwerk zur Stromunterstützung trägt zur Energieeffizienz der Immobilie bei. Die großzügige Garage mit elektrisch betriebenen, wärmeisoliertem Tor bietet nicht nur Platz für ein Fahrzeug, sondern verfügt zudem über einen integrierten Werkstatt- bzw. Abstellraum.

Diese Doppelhaushälfte vereint stilvolles Wohnen, durchdachte Architektur und eine idyllische Lage zu einem Angebot, das in dieser Form selten zu finden ist.

Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

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

[Media-Store.net](https://www.media-store.net)

[Online ansehen](#)



IMMOMANAGER

WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

Ausstattung

- Baujahr 2006, solide und zeitlose Bauweise
- Ca. 142 m² Wohnfläche, verteilt auf drei Ebenen
- Ca. 483 m² großes Eckgrundstück im Erbbaurecht (Erbbauzins ca. 431 €/Monat)
- Offener, lichtdurchfluteter Wohn- und Essbereich mit direktem Zugang zu Garten und Terrassen
- Hochwertige Einbauküche im modernen Design inklusive
- 5 Zimmer, darunter ein Loftzimmer mit eigenem Bad im Dachgeschoss und eine offene Galerie
- Zwei voll ausgestattete Bäder sowie ein Gäste-WC
- Fußbodenheizung im Erdgeschoss
- Elektrische Rollläden und elektrisches Dachfenster
- Abschließbare Fenster für zusätzliche Sicherheit
- Balkonkraftwerk zur Stromunterstützung
- Garage mit elektrisch betriebenem, wärmegeprägtem Tor
- Werkstatt-/Abstellraum
- Garten mit Rasenflächen, Sträuchern, Terrasse und Whirlpool
- Gartenhaus zur zusätzlichen Nutzung
- Energieeffizienzklasse C

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 Anrieb 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.

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 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 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 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

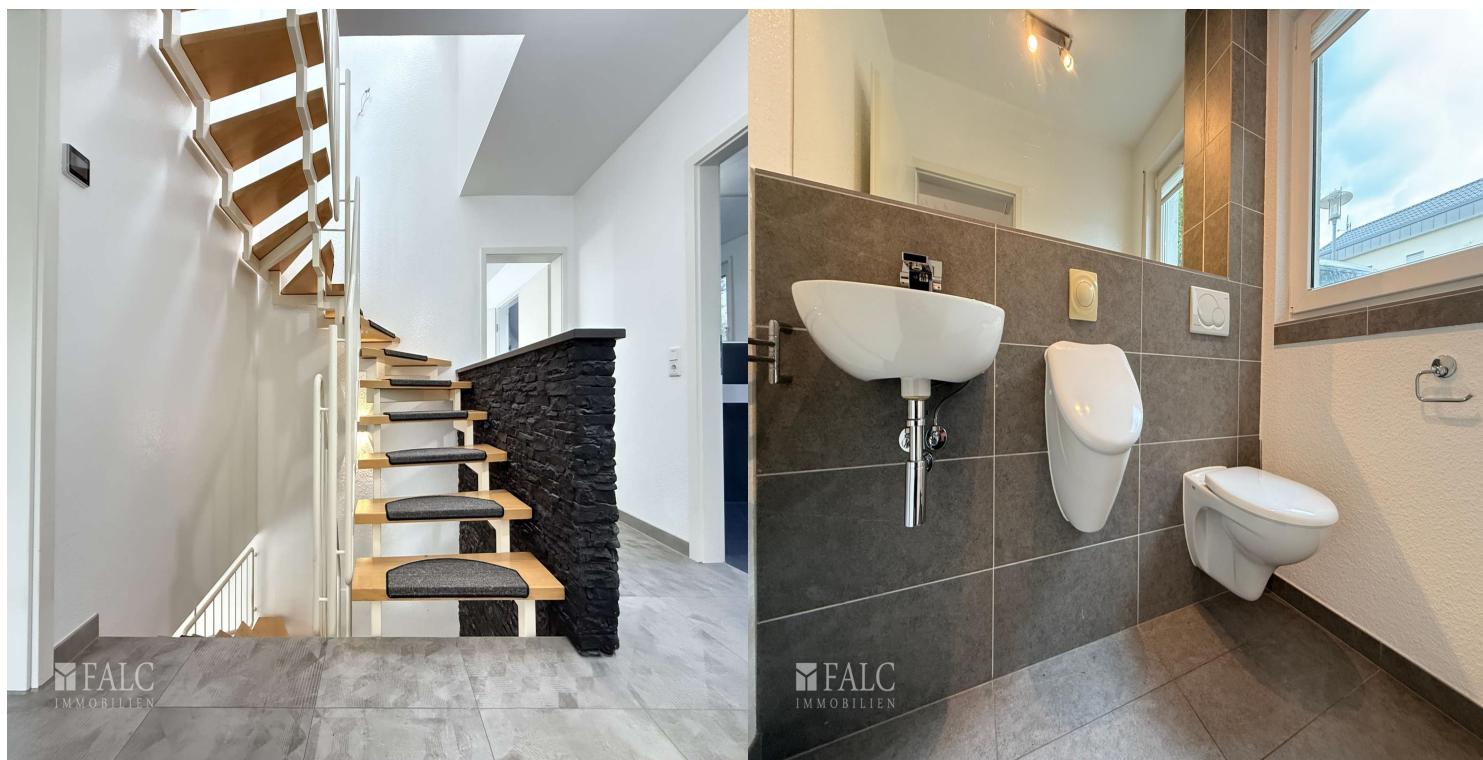
[Online ansehen](#)



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](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

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

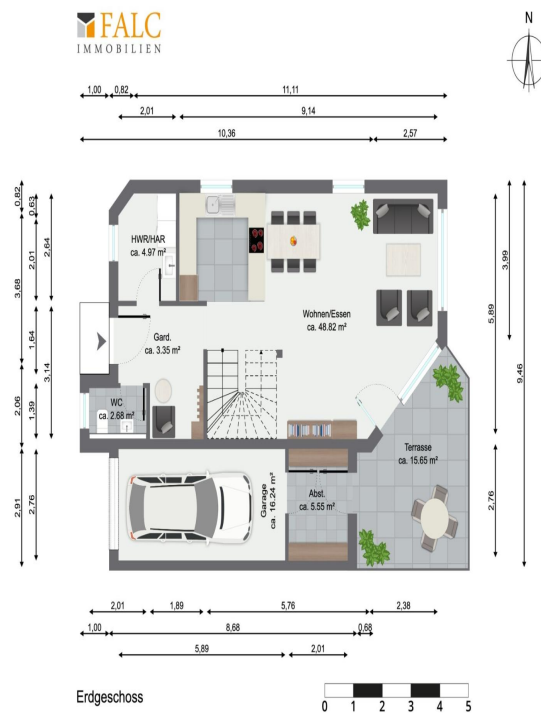
[Online ansehen](#)



WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

IMMOMANAGER



Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

Tel: 06734 - 4973573 | info@pcservice-voll.de

Media-Store.net

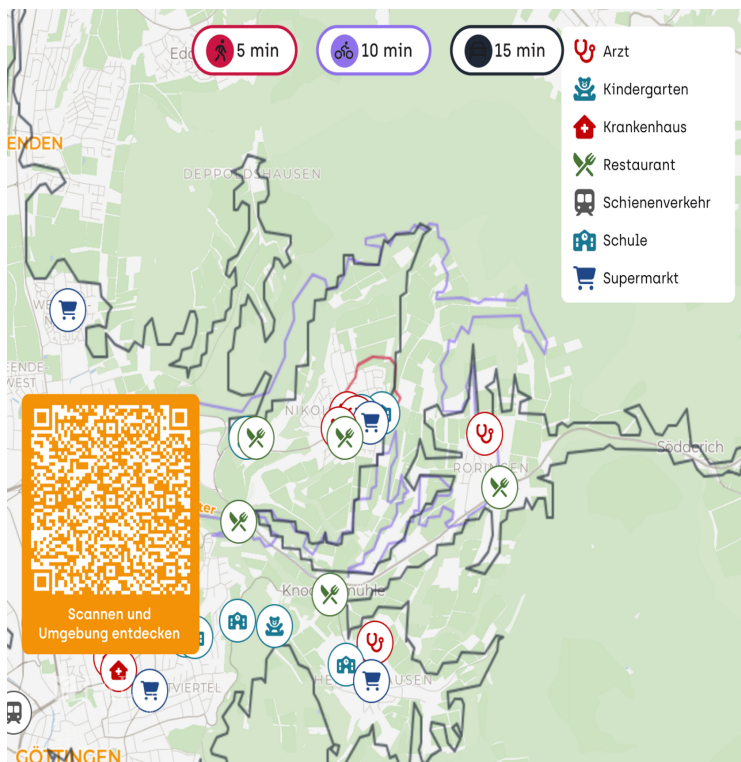
[Online ansehen](#)



WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

IMMOMANAGER



Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

Tel: 06734 - 4973573 | info@pcservice-voll.de

Media-Store.net

[Online ansehen](#)

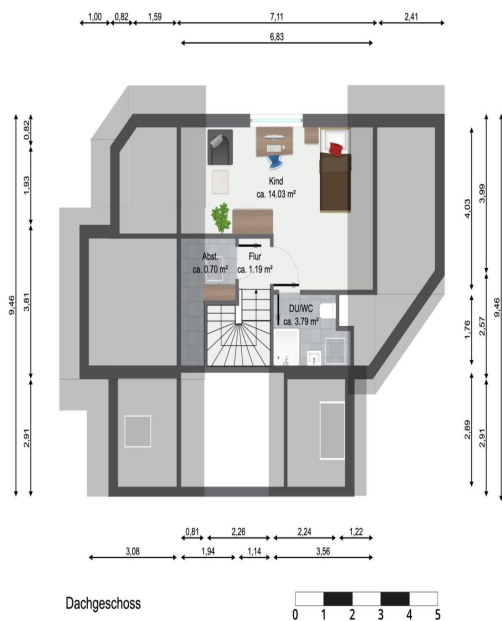


IMMOMANAGER

WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

FALC
IMMOBILIEN



Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

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

Media-Store.net

[Online ansehen](#)