



WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

IMMOMANAGER



Objektnummer FALC-MuOz-82336

*****PROVISIONSFREI - Erstbezug einer sanierten 3 Zimmer Wohnung in Feldrandlage von Nikolausberg*****

Eckdaten

Kaufpreis
Provision

239.000,00 €
Provisionsfrei 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	72,0 m²
Anzahl Zimmer	3,0
Anzahl Schlafzimmer	2,0
Anzahl Badezimmer	1,0
Anzahl Balkone	1,0
Baujahr	1969
Zustand	Vollsanziert
WG-Geeignet	
Bad	Dusche
Bodenart	Fliesen, Laminat
Heizungsart	Zentral
Befuerung	Öl
Unterkellert	Keller

Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Gültig bis	14.12.2027
Energiekennwert	94 kWh/(m²*a)
Energieträger	Öl
Energieeffizienzklasse	C
Ausstelldatum	14.12.2017
Geltende EnEV	Liegt bei Besichtigung vor
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

IMMOMANAGER

Lage

Nikolausberg gehört zu den besonders begehrten Wohnlagen Göttingens und vereint die Vorzüge naturnahen Wohnens mit einer hervorragenden Anbindung an die Innenstadt. Der Stadtteil liegt idyllisch am nördlichen Stadtrand und ist eingebettet in eine grüne, von Wäldern und Wiesen geprägte Umgebung, die zahlreiche Möglichkeiten zur Erholung und Freizeitgestaltung bietet. Spazier- und Wanderwege beginnen praktisch vor der Haustür und laden zu Aktivitäten in der Natur ein.

Trotz der ruhigen und naturnahen Atmosphäre überzeugt Nikolausberg durch eine sehr gute Infrastruktur. Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf, Kindergärten sowie eine Grundschule sind direkt vor Ort vorhanden. Weitere Schulformen, ärztliche Versorgungseinrichtungen und ein vielfältiges kulturelles Angebot finden sich in der Göttinger Innenstadt, die in wenigen Minuten mit dem Auto oder auch bequem mit öffentlichen Verkehrsmitteln erreichbar ist.

Die Nähe zur Universitätsmedizin und zur Georg-August-Universität macht Nikolausberg zudem zu einem gefragten Wohnstandort für Wissenschaftler, Studierende und Mitarbeiter. Gleichzeitig genießen Bewohner den familiären, fast dörflichen Charakter des Stadtteils, der durch ein aktives Vereinsleben und eine gewachsene Nachbarschaft geprägt ist.

Nikolausberg verbindet damit auf ideale Weise naturnahes Wohnen, ein hohes Maß an Lebensqualität und eine ausgezeichnete Anbindung an die Göttinger Innenstadt.

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

Bei der angebotenen Immobilie handelt es sich um eine ansprechende und kürzlich modernisierte Eigentumswohnung mit einer Wohnfläche von circa 72 m², gelegen im zweiten Obergeschoss eines gepflegten Mehrparteienhauses. Die Wohnung verfügt über drei Zimmer sowie eine Loggia, die zusätzlichen Wohnkomfort bietet und zum Verweilen im Freien einlädt.

Die Lage in Nikolausberg zeichnet sich insbesondere durch ihre unmittelbare Feldrandlage aus und bietet eine angenehme Kombination aus ruhigem Wohnen und naturnahem Umfeld. Hier genießen Sie eine entspannte Wohnatmosphäre abseits des städtischen Trubels, ohne dabei auf eine gute Anbindung verzichten zu müssen.

Im Zuge der jüngsten Modernisierungsmaßnahmen wurde die Wohnung umfassend aufgewertet. So wurde die gesamte Elektrik erneuert, wodurch ein zeitgemäßer technischer Standard gewährleistet ist. Auch die Fenster wurden ausgetauscht und tragen sowohl zur Energieeffizienz als auch zu einem verbesserten Wohnkomfort bei. Das Badezimmer präsentiert sich vollständig modernisiert und in einem gepflegten, zeitlosen Zustand. Darüber hinaus wurden neue Bodenbeläge verlegt, die das Gesamtbild der Wohnung harmonisch abrunden.

Die Wohnung steht derzeit leer und kann somit ohne zeitliche Verzögerung bezogen oder vermietet werden, was sie sowohl für Eigennutzer als auch für Kapitalanleger gleichermaßen attraktiv macht. Ergänzend gehört zur Wohnung ein separater Kellerraum, der zusätzlichen Stauraum bietet.

Das monatliche Hausgeld beträgt 236 €, wovon etwa 40 € nicht auf den Mieter umgelegt werden können. Die Immobilie weist die Energieeffizienzklasse C auf und befindet sich insgesamt in einem sehr gepflegten und zeitgemäßen Zustand.

Insgesamt bietet diese Eigentumswohnung eine hervorragende Gelegenheit, eine modernisierte und sofort bezugsfertige Immobilie in ruhiger und naturnaher Lage zu erwerben.

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

Ausstattung

- Ca. 73 m² Wohnfläche, verteilt auf 3 Zimmer
- Balkon mit angenehmer Ausrichtung und Blick ins Grüne
- Zweites Obergeschoss in einem gepflegten Mehrparteienhaus
- Ruhige Feldrandlage in Göttingen-Nikolausberg
- Vollständig erneuerte Elektroinstallation (zeitgemäßer Standard)
- Neue Fenster (verbesserte Energieeffizienz und Schallschutz)
- Modernisiertes Badezimmer in zeitlosem Design
- Neue Bodenbeläge in allen Wohnräumen
- Frisch saniert und sofort bezugsfertig
- Separater Kellerraum für zusätzlichen Stauraum
- Energieeffizienzklasse C
- Hausgeld: ca. 236 € monatlich (davon ca. 40 € nicht umlagefähig)

Sonstiges

Bitte beachten Sie, dass die Bilder teilweise mit künstlicher Intelligenz bearbeitet sind. 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 und wurde teilweise mit Unterstützung künstlicher Intelligenz erstellt. Für die Richtigkeit oder Vollständigkeit übernehmen wir keine Gewähr. Die Bilder sind teilweise mit künstlicher Intelligenz bearbeitet (leere Räume wurden virtuell möbliert).

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.

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](#)



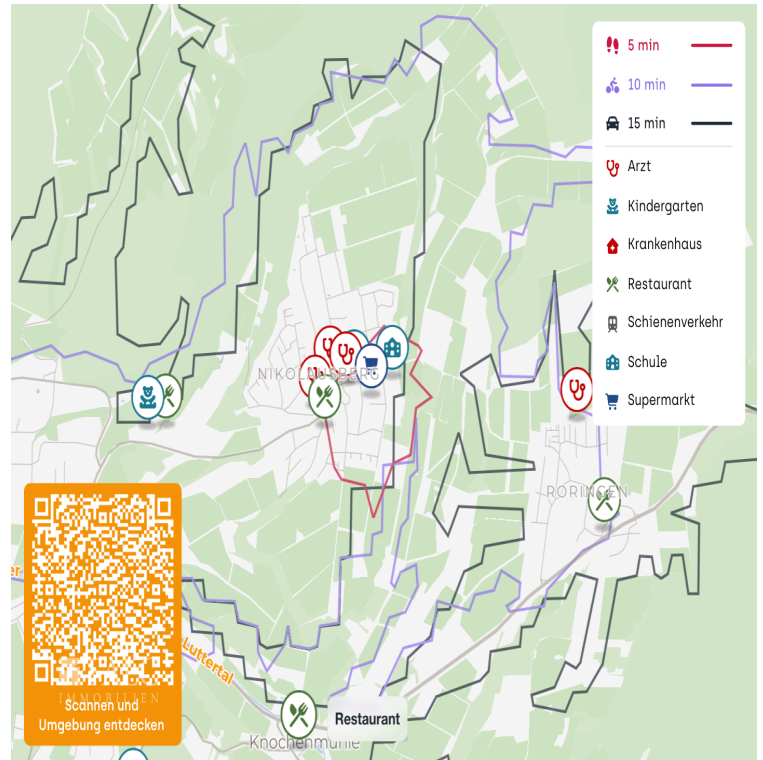
WP

WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

IMMOMANAGER

FALC
IMMOBILIEN



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

Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

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

Media-Store.net

[Online ansehen](#)