

Bovenden

## Attraktives 4-Parteienhaus in Bovenden – Großzügig, modernisiert und in begehrter Wohnlage

*Número da propriedade: 25255011*

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



PREÇO DE COMPRA: 899.000 EUR • ÁREA: ca. 321 m<sup>2</sup> • QUARTOS: 12 • ÁREA DO TERRENO: 911 m<sup>2</sup>

Número da propriedade: 25255011 - 37120 Bovenden

- Numa vista geral
- O imóvel
- Dados energéticos
- Plantas dos pisos
- Uma primeira impressão
- Tudo sobre a localização
- Outras informações
- Pessoa de contacto

Número da propriedade: 25255011 - 37120 Bovenden

## Numa vista geral

|                        |             |
|------------------------|-------------|
| Número da propriedade  | 25255011    |
| Área                   | ca. 321 m²  |
| Quartos                | 12          |
| Quartos                | 4           |
| Casas de banho         | 4           |
| Ano de construção      | 1976        |
| Tipo de estacionamento | 2 x Garagem |

|                             |                                                                            |
|-----------------------------|----------------------------------------------------------------------------|
| Preço de compra             | 899.000 EUR                                                                |
| Natureza                    | Moradia multifamiliar                                                      |
| Comissão para arrendatários | Käuferprovision beträgt 2,975 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Modernização / Reciclagem   | 2024                                                                       |
| Tipo de construção          | Sólido                                                                     |
| Área útil                   | ca. 45 m²                                                                  |
| Móveis                      | Terraço, WC de hóspedes, Jardim / uso partilhado, Cozinha embutida         |

Número da propriedade: 25255011 - 37120 Bovenden

## Dados energéticos

|                                   |                     |                                                          |                          |
|-----------------------------------|---------------------|----------------------------------------------------------|--------------------------|
| Sistemas de aquecimento           | Aquecimento central | Certificado Energético                                   | Consumo energético final |
| Fonte de Energia                  | Gás                 | Procura final de energia                                 | 106.26 kWh/m²a           |
| Certificado Energético válido até | 06.01.2034          | Classificação energética                                 | D                        |
| Aquecimento                       | Gás                 | Ano de construção de acordo com o certificado energético | 1976                     |

Número da propriedade: 25255011 - 37120 Bovenden

## O imóvel



Número da propriedade: 25255011 - 37120 Bovenden

## O imóvel



Número da propriedade: 25255011 - 37120 Bovenden

## O imóvel



Número da propriedade: 25255011 - 37120 Bovenden

## O imóvel



Número da propriedade: 25255011 - 37120 Bovenden

## O imóvel



Número da propriedade: 25255011 - 37120 Bovenden

## O imóvel



Número da propriedade: 25255011 - 37120 Bovenden

## O imóvel



Número da propriedade: 25255011 - 37120 Bovenden

## O imóvel



Número da propriedade: 25255011 - 37120 Bovenden

## O imóvel



Número da propriedade: 25255011 - 37120 Bovenden

## O imóvel



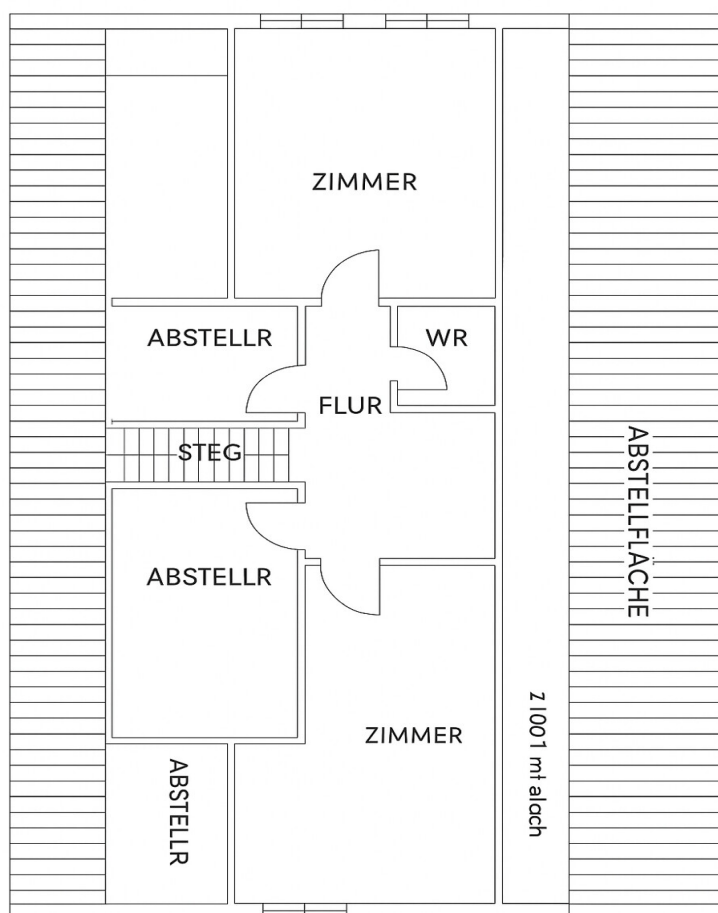
Número da propriedade: 25255011 - 37120 Bovenden

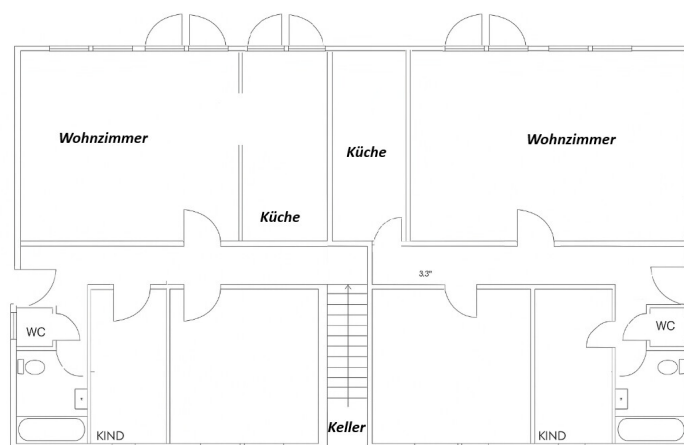
## O imóvel



Número da propriedade: 25255011 - 37120 Bovenden

## Plantas dos pisos





Esta planta não é à escala. Os documentos foram-nos entregues pelo cliente. Por conseguinte, não podemos assumir qualquer responsabilidade pela exatidão das indicações.

Número da propriedade: 25255011 - 37120 Bovenden

## Uma primeira impressão

In begehrter Wohnlage von Bovenden präsentiert sich dieses attraktive Vier-Parteienhaus als eine seltene Gelegenheit für Eigennutzer und Kapitalanleger gleichermaßen. Das Haus wurde in den letzten Jahren aufwändig modernisiert und bietet insgesamt rund 321 m<sup>2</sup> Wohnfläche, verteilt auf zwei großzügige und zwei kompaktere Wohnungen. Die beiden großen Einheiten mit 110 m<sup>2</sup> und 103 m<sup>2</sup> überzeugen durch lichtdurchflutete Räume, durchdachte Grundrisse und ein offenes Wohngefühl. Ergänzt wird das Angebot durch zwei kleinere Wohnungen mit jeweils 55 m<sup>2</sup> und 53 m<sup>2</sup>, die sich ideal für Singles, Paare oder zur Vermietung eignen.

Die umfangreichen Sanierungsmaßnahmen, die 2016 durchgeführt wurden, umfassten unter anderem den Austausch der Heizungsanlage, sämtliche Fenster, die Haustür sowie die Warmwasserleitungen. Auch die Bodenbeläge wurden vollständig erneuert und sorgen heute für ein modernes und stimmiges Gesamtbild. Im Jahr 2022 folgte die komplette Neuanlage der Terrasse sowie des Gartens, wodurch ein ansprechender Außenbereich mit hoher Aufenthaltsqualität geschaffen wurde. Für das Jahr 2025 ist eine weitere gärtnerische Gestaltung des oberen Grundstücksbereichs geplant, was die Immobilie zusätzlich aufwertet.

Aktuell werden die beiden Erdgeschosswohnungen von den Eigentümern sowie deren Eltern bewohnt. Diese Einheiten werden im Jahr 2026 frei. Bei einem Kauf wird für diesen Zeitraum eine Ortsübliche Miete angesetzt. Die Kombination aus hochwertiger Bausubstanz, laufend gepflegtem Zustand und der sehr gefragten Lage macht dieses Objekt zu einer zukunftsicheren Investition. Aktuelle sind die oberen Wohnung zu 550 Euro & 560 Euro kalt vermietet.

Bovenden selbst überzeugt durch seine Nähe zur Universitätsstadt Göttingen, eine sehr gute Infrastruktur sowie ein ruhiges, familienfreundliches Wohnumfeld mit vielen Naherholungsmöglichkeiten. Das Haus besticht nicht nur durch seine attraktive Lage, sondern auch durch seinen besonderen Charme, seine großzügige Aufteilung und die helle, freundliche Atmosphäre in allen Wohneinheiten.

**Número da propriedade: 25255011 - 37120 Bovenden**

## Tudo sobre a localização

Bovenden ist eine der beliebtesten Wohnlagen im direkten Einzugsgebiet der Universitätsstadt Göttingen und vereint auf ideale Weise naturnahes Wohnen mit urbaner Nähe. Die charmante Gemeinde liegt nur wenige Autominuten nördlich von Göttingen und bietet ihren Bewohnern eine hervorragende Infrastruktur, ein starkes Gemeinschaftsgefühl sowie zahlreiche Freizeit- und Erholungsmöglichkeiten.

Die Wohnqualität in Bovenden ist hoch: Familien, Berufspendler und Ruhesuchende finden hier ein gut ausgebautes Netz an Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, Kindergärten, ärztlicher Versorgung und Sporteinrichtungen. Gleichzeitig lädt die unmittelbare Umgebung mit Feldern, Wiesen und Wäldern zu ausgedehnten Spaziergängen, Fahrradtouren oder sportlichen Aktivitäten in der Natur ein.

Verkehrstechnisch ist Bovenden bestens angebunden. Die Nähe zur B3 sowie zur A7 ermöglicht eine schnelle Erreichbarkeit regionaler und überregionaler Ziele. Der öffentliche Nahverkehr sorgt zudem für eine bequeme Verbindung nach Göttingen und in die umliegenden Orte.

Nicht zuletzt überzeugt Bovenden durch seinen gewachsenen Ortskern, eine angenehme Nachbarschaft und ein sicheres, gepflegtes Wohnumfeld, ein idealer Ort zum Leben, Arbeiten und Wohlfühlen.

Número da propriedade: 25255011 - 37120 Bovenden

## Outras informações

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 6.1.2034.

Endenergiebedarf beträgt 106.26 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1976.

Die Energieeffizienzklasse ist D.

**GELDWÄSCHE:** Als Immobilienmaklerunternehmen ist die von Poll Immobilien GmbH nach § 2 Abs. 1 Nr. 14 und § 11 Abs. 1, 2 Geldwäschegesetz (GwG) dazu verpflichtet, bei der Begründung einer Geschäftsbeziehung die Identität des Vertragspartners festzustellen und zu überprüfen, bzw. sobald ein ernsthaftes Interesse an der Durchführung des Immobilienkaufvertrages besteht. Hierzu ist es erforderlich, dass wir nach § 11 Abs. 4 GwG die relevanten Daten Ihres Personalausweises festhalten (wenn Sie als natürliche Person handeln) – beispielsweise mittels einer Kopie. Bei einer juristischen Person benötigen wir eine Kopie des Handelsregistrauszugs, aus welchem der wirtschaftlich Berechtigte hervorgeht. Das Geldwäschegesetz sieht vor, dass der Makler die Kopien bzw. Unterlagen fünf Jahre aufbewahren muss. Als unser Vertragspartner haben Sie auch eine Mitwirkungspflicht nach § 11 Abs. 6 GwG.

**HAFTUNG:** Wir weisen darauf hin, dass die von uns weitergegebenen Objektinformationen, Unterlagen, Pläne etc. vom Verkäufer bzw. Vermieter stammen. Eine Haftung für die Richtigkeit oder Vollständigkeit der Angaben übernehmen wir daher nicht. Es obliegt daher unseren Kunden, die darin enthaltenen Objektinformationen und Angaben auf ihre Richtigkeit hin zu überprüfen. Alle Immobilienangebote sind freibleibend und vorbehaltlich Irrtümer, Zwischenverkauf- und Vermietung oder sonstiger Zwischenverwertung.

### UNSER SERVICE FÜR SIE ALS EIGENTÜMER:

Planen Sie den Verkauf oder die Vermietung Ihrer Immobilie, so ist es für Sie wichtig, deren Marktwert zu kennen. Lassen Sie kostenfrei und unverbindlich den aktuellen Wert Ihrer Immobilie professionell durch einen unserer Immobilienspezialisten einschätzen. Unser bundesweites und internationales Netzwerk ermöglicht es uns, Verkäufer bzw. Vermieter und Interessenten bestmöglich zusammenzuführen.

Número da propriedade: 25255011 - 37120 Bovenden

## Pessoa de contacto

Para mais informações, queira contactar a sua pessoa de contacto:

Christian Merz

---

Theaterstraße 22, 37073 Göttingen

Tel.: +49 551 - 49 97 471 0

E-Mail: [goettingen@von-poll.com](mailto:goettingen@von-poll.com)

*Para o aviso de isenção de responsabilidade da von Poll Immobilien GmbH*

---

[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)