

**THOMAS HOFFMANN  
IMMOBILIEN**

**Exklusive 3,5 Zimmer-Eigentumswohnung mit  
ca.133m<sup>2</sup> Gesamtfläche über den Dächern von  
Göttingen!**



**Eigentumswohnung der Extraklasse  
in zentraler Lage!**

## Objektbeschreibung

Sie kommen nach einem anstrengenden Arbeitstag nach Hause, parken in der Tiefgarage auf einen der ein bis zwei Stellplätze (können optional dazu gekauft werden), fahren mit dem Fahrstuhl direkt vor Ihre Wohnung und genießen den Abend auf einem der drei Balkone, mit Blick über Göttingen. Genau diesen Luxus..... und noch viel mehr bietet, Ihnen diese extravagant Immobilie direkt an der Göttinger Innenstadt.

Betreten wird die Wohnung über einen geräumigen Dielenbereich, von hieraus haben Sie direkten Zugang zum offen gestaltet Wohn/Essbereich mit integrierter hochwertiger Küche.

Die Küche ist ausgestattet mit einer neuwertigen, hochmodernen Einbauküche (im Wert von ca.25.000,- Euro), vielen Extras und praktischen Abstellschrank mit Anschluss für eine Waschmaschine.

Der Wohn/Essbereich besticht durch seine riesige Fensterfront mit Schiebetüren, von hieraus haben Sie Zugang zu zwei Balkonen (mit elektrischer Markise, Wert ca.7.000,- Euro) und einem traumhaften Blick über Göttingen.

Die Wohnung verfügt auf dieser Etage über ein weiteres geräumiges Zimmer, ebenfalls mit Zugang zu zwei Balkonen, einem Gästezimmer/Büro, einem modernen Badzimmer mit Badewanne, bodengleicher Dusche und Doppelwaschbecken, Gäste-WC und Abstellraum.

Vom Flur-Bereich, führt Sie eine Treppe, in eine sehr elegante, wohnlich ausgebaute Nutzfläche im Spitzboden.

Hier bieten Ihnen die Immobilie zusätzlich eine hochwertig ausgebaute Fläche von ca.38m<sup>2</sup>, mit vier großen Dachflächenfenstern, einer Vielzahl von praktischen Einbauschränken, einem eingepassten übergroßen Bett mit integrierten Fernseher (Schreinerarbeiten und Fußböden im Wert von ca.10.000,- Euro). Dieser Bereich lässt sich natürlich hervorragend als Schlafzimmer nutzen.

Die komplette Wohnung ist mit gebürsteten Eichenholzdielen ausgelegt, das Badezimmer und das Gäste-WC sind mit hochwertigen Fliesen aus Muschelkaltsand versehen.

Der Wohnbereich ist mit einer modernen Klimatechnik im Wert von 12.500,-Euro ausgestattet.

Ebenfalls, gehören zu der Wohnung zwei PKW-Stellplätze im Bereich der Tiefgarage (im Wert von je ca.25.000,- Euro) und ein separater Kellerraum, welche beide bequem per Fahrstuhl erreichbar sind.

Die Wohnung befindet sich im Dachgeschoß eines ruhigen Mehrparteienhaus, direkt an der Göttinger Innenstadt.

Die direkte Nähe zur Göttinger Innenstadt, zur Universität aber auch zum Naherholungsgebiet „Schillerwiese“ und dem Göttinger-Kehr, machen die Immobilie besonders attraktiv.

Kulturelle Einrichtungen wie das Deutsche Theater aber auch Einkaufsmöglichkeiten, Ärzte, Schulen und Banken sind von hier bequem zu Fuß erreichbar.

Lage: Zentrale Innenstadt Lage Göttingen

Ich berate Sie bei Interesse gern vorab telefonisch!

### Ihr Ansprechpartner:

Herr Thomas Hoffmann  
Wilhelm Weber Str.33  
37073 Göttingen

Telefon: 0551 20194311  
Mobil : 0172 – 56 200 24

**Kaufpreis: 650.000-EURO**

**Verfügbar ab:** nach Vereinbarung  
Courtage:  
3,95% inkl. ges. MwSt.

## Objektdetails

Objekttyp	
Haupttyp:	Eigentumswohnung
Untertyp:	Wohnung

Objektmerkmale	
Zustand:	Sehr gepflegt, gehoben
Nutzungsart:	wohnen
Baujahr:	1997
Verfügbar ab:	nach Vereinbarung

Wohnfläche:	ca. 95 m <sup>2</sup>
Nutz-/Nebenfläche:	+ ca. 38 m <sup>2</sup> wohnlich ausgebauter Nutzfläche im Spitzboden
Grundstücksfläche:	
Zimmer:	3,5
Garten:	

Besonderheiten:	3 Balkone( zum Teil mit Markise)
-----------------	----------------------------------

Ausstattungsmerkmale:	Fahrstuhl, Klimaanlage, Einbauküche, Einbauschränke, Gäste-WC,
-----------------------	--

Möblierung:	-
-------------	---

Bauart:	massiv
Dachform:	Satteldach
Dachdeckung:	Dachpfannen/-ziegel
Fenstertypen:	Kunststofffenster/Isolierglas
Heizung:	Zentralheizung
Befeuern:	Gas
Energieausweis:	Energieverbrauch: 82,4 kWh Energieeffizienzklasse: C Energiebedarf für Warmwasser ist enthalten Baujahr: 1997      Baujahr Heizung: 2018
Fußbodenbelag:	gebürstete Eichen Dielen, Fliesen aus Muschelkalksand

Anzahl TG-Stellplätze:	2
Anzahl Stellplätze:	0
Anzahl Garagen:	0
Anzahl Carports:	0

Finanzielles	
Kaufpreis:	650.000,- Euro
Käufercourtage:	3,95% inkl. ges. MwSt.



















#### **Allgemeine Geschäftsbedingungen:**

Die Angebote und Mitteilungen sind freibleibend und unverbindlich und nur für den persönlichen Gebrauch bestimmt. Sie sind vertraulich zu behandeln und eine Weitergabe an Dritte ist nicht gestattet. Mit dem Abschluss eines durch unseren Nachweis oder unsere Vermittlungen zustande gekommenen Kauf-, Miet- oder sonstigen Vertrages ist die Maklerprovision gemäß unserem Angebots zu zahlen.

Wurde das nachgewiesene Objekt bereits anderweitig angeboten, so ist dies unserer Firma unverzüglich mitzuteilen. Unterbleibt diese Benachrichtigung innerhalb einer Woche nach Erhalt des Exposé, so gilt unser Nachweis als anerkannt und verpflichtet Sie bei Vertragsabschluss zur Zahlung der ausgewiesenen Gebühr.

Unsere Pflichten ergeben sich aus den Gesetzen und Gebräuchen unseres Berufsstandes. Die Angaben im Exposé erfolgen aufgrund der Angaben des Verkäufers und nach bestem Wissen und Gewissen ohne Haftung für Größe, Güte und Beschaffenheit des Objektes. Daher ist bei allen Angeboten Irrtum und anderweitige Verwertung vorbehalten.

Ihre Daten werden bei uns nicht separat gespeichert und befinden sich nur im E Mail Postfach oder der Akte in Papierform.

Falls Sie nach Beendigung des Geschäftsvorgangs eine Löschung möchten, kontaktieren Sie uns bitte.