

**IHR ANSPRECHPARTNER**

Mathias Welsch  
Lange-Geismar-Straße 68  
37073 Göttingen  
welsch@immo-ohne-grenzen.de  
+49 561 97907395  
+49 173 8189378

## Stilvolle Wohnung mit Weitblick in begehrter Wohnanlage von Bovenden

OBJEKTART	Wohnung	OBJEKT-NR.	1527
KAUFPREIS	339.000,00 €	ZIMMER	5
WOHNFLÄCHE	ca. 124,33 m <sup>2</sup>		

---



**37120 Bovenden**

## STAMMDATEN

Objektart	Wohnung
Baujahr	1982
Wohnfläche (ca.)	124,33 m <sup>2</sup>
Nutzfläche (ca.)	27,97 m <sup>2</sup>
Gesamtfläche (ca.)	152,30 m <sup>2</sup>
Balkon-/Terrassenfläche (ca.)	5,91 m <sup>2</sup>
Kellerfläche (ca.)	27,97 m <sup>2</sup>
Beheizbare Fläche (ca.)	124,33 m <sup>2</sup>
Zimmer	5
Anzahl Schlafzimmer	2
Anzahl Badezimmer	2
Anzahl Terrassen	1
Objektzustand	Gepflegt
Anzahl Etagen	3
Garage	1 für
Provision	Die Käufer-Maklerprovision beträgt 3,57 % inkl. MwSt. vom notariellen Kaufpreis.

## ENERGIEAUSWEIS

Energieausweisart	Verbrauchsausweis
Objekttyp	Wohngebäude
Endenergieverbrauch	109,3 kWh/(m <sup>2</sup> *a)
Energieeffizienzklasse	Klasse D
Baujahr lt. Energieausweis	1983
Primärenergieträger	Fernwärme
Energieausweis	Ausgestellt ab 01.05.14
Energieeinsparverordnung	Energieeinsparverordnung 2014
Ausstelldatum	19.03.2026
Energieausweis gültig bis	18.03.2036
Heizungsart	Fernheizung, Fußbodenheizung, Zentralheizung
Energieträger	Fernwärme

## AUSSTATTUNGSMERKMALE

- Abstellraum, Kabel TV
- Einbauküche
- Bad mit Dusche, Bad mit Wanne, Gäste-WC
- Fliesen, Laminat, Parkett
- Balkon, Terrasse
- Fernblick
- Keller
- DSL
- Autobahnanschluß, Einkaufsmöglichkeit, Kindergarten, öffentl. Verkehrsmittel, ruhige Lage, Schule, Stadtrand, Wohngebiet
- Frei werdend
- Massiv
- Kunststofffenster

## OBJEKTBESCHREIBUNG

Diese gepflegte und gemütliche Wohnung wurde im Jahr 1983 in solider, massiver Bauweise errichtet und steht auf einem Grundstück, das nach dem Wohnungseigentumsgesetz (WEG) in eigenständige Einheiten gegliedert ist. Sie vereint auf ca. 124 m<sup>2</sup> Wohnfläche sowie zusätzlichen ca. 27 m<sup>2</sup> Nutzfläche ein durchdachtes Raumangebot mit einem behaglichen Wohngefühl, ideal für Menschen, die Wert auf Komfort und ein Zuhause mit Charakter legen.

Das Wohnkonzept erstreckt sich über drei Ebenen und begeistert durch seine offene Gestaltung sowie die einladende Galerietreppe, die den Räumen eine besondere Großzügigkeit verleiht. Bereits beim Betreten der Wohnung empfängt Sie ein geschützter Windfang mit angrenzendem Garderobenbereich. Zur linken Seite befindet sich ein Gäste-WC, zur rechten ein vielseitig nutzbares Arbeitszimmer.

Der Weg führt weiter in den hellen Essbereich, der mit einem schönen Ausblick über die umliegenden Felder begeistert. Direkt angrenzend liegt die Küche, die kurze Wege und eine praktische Aufteilung bietet. Vom Essbereich aus gelangen Sie über eine Treppe in den darunterliegenden Wohnbereich, der mit seiner gemütlichen Atmosphäre und dem direkten Zugang zur sonnigen Gartenterrasse mit darüberliegendem Balkon, der zum Entspannen und Verweilen einlädt.

Das Untergeschoss bietet darüber hinaus praktische Kellerräume, die ausreichend Platz für Vorräte und zusätzlichen Stauraum schaffen.

Im Obergeschoss erwarten Sie zwei weitere gut geschnittene Zimmer: Ein ruhiges Elternschlafzimmer sowie ein Kinderzimmer. Ergänzt wird diese Ebene durch ein großzügiges Badezimmer mit Badewanne, Waschbecken und WC, das Raum für entspannte Wohlfühlmomente bietet, sowie durch einen praktischen Ankleidezimmer.

In den vergangenen Jahren wurde die Immobilie mit viel Sorgfalt gepflegt und gezielt modernisiert: Im Jahr 2018 wurde die Haustür erneuert, in den Jahren 2008-2018 wurden alle Fenster ausgetauscht. Alle Fenster verfügen zudem über Außenjalousien.

2024 folgte eine umfassende Dachsanierung inklusive Dämmung, wodurch sich der Energieverbrauch der Wohnung sehr deutlich reduziert hat. Im Jahr 2018 wurde die Heiztechnik auf einen modernen Stand gebracht.

Die Beheizung erfolgt über eine umweltfreundliche Fernwärmeversorgung, die für eine zuverlässige und effiziente Wärme sorgt. Die Fußbodenheizung unterstreicht den Wohnkomfort zusätzlich und schafft durch den Verzicht auf klassische Heizkörper ein besonders angenehmes Raumgefühl mit mehr Gestaltungsfreiheit.

Abgerundet wird dieses attraktive Angebot durch einen eigenen Garagenstellplatz sowie einen gemeinschaftlich zu nutzenden Fahrradstellplatz.

Die Wohnung ist Teil einer Wohnungseigentümergeinschaft. Neben dem Sondereigentum an der Wohnung besteht ein Miteigentumsanteil am Grundstück. Die hinter der Wohnung vorhandene Fläche befindet sich derzeit im ursprünglichen, natürlichen Zustand. Sie kann aber gartenmäßig umgestaltet werden und bietet somit weiteren Erholungswert. Die gemeinschaftlichen Flächen sowie technischen Anlagen werden zuverlässig durch die Eigentümergemeinschaft verwaltet, sodass Sie sich entspannt auf Ihr Zuhause konzentrieren können.

## LAGEBESCHREIBUNG

Diese Wohnung befindet sich in angenehmer und gewachsener Wohnlage von Bovenden. Bovenden ist ein Ort, der für seine gelungene Kombination aus naturnahem Wohnen und stadtnaher Infrastruktur geschätzt wird. Eingebettet in eine ruhige Wohnanlage bietet die Umgebung ein harmonisches, fast schon entschleunigtes Wohngefühl, ideal um dem Alltag zu entfliehen und dennoch bestens angebunden zu sein. Die erhöhte Lage eröffnet einen schönen Ausblick ins Grüne und sorgt für eine helle und freundliche Wohnatmosphäre. Hier genießen Sie entspannte Stunden auf der Terrasse und lassen den Blick über die Umgebung schweifen.

Bovenden überzeugt durch eine sehr gute Infrastruktur: Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, Kindergärten sowie Ärzte und Apotheken sind bequem erreichbar. Gleichzeitig profitieren Sie von der Nähe zur Universitätsstadt Göttingen, die nur wenige Fahrminuten entfernt liegt und mit ihrem vielfältigen kulturellen Angebot, Gastronomie und weiteren Einkaufsmöglichkeiten begeistert. Aber auch Naturliebhaber kommen voll auf ihre Kosten: Die umliegenden Felder, Wälder und Spazierwege laden zu erholsamen Stunden im Freien ein und sind nur wenige Gehminuten vom Haus entfernt.

## SONSTIGES

Weitere Informationen zum Angebot erhalten Sie bei Welsch & Partner Immobilien durch Herrn Welsch unter 0561 - 97 90 73 95 oder mobil 0173 - 81 89 378.

Laut der EU-Verbraucherrechte-Richtlinie (Fernabsatzrecht) sind wir verpflichtet, von allen Interessenten bei einer Anfrage - also z.B. per Internet, E-Mail, Telefon oder Brief - die Identität zu prüfen (§ 2 Abs. 10 GwG). Wir benötigen, falls noch nicht geschehen, den vollständigen Namen mit Adresse und Telefonnummer. Ohne diese Angaben können wir keine Adressen zu Objekten bekannt geben. Dazu sind alle Immobilienmakler verpflichtet.

Info zum Schutz Ihrer personenbezogenen Daten bei einer Anfrage an uns:

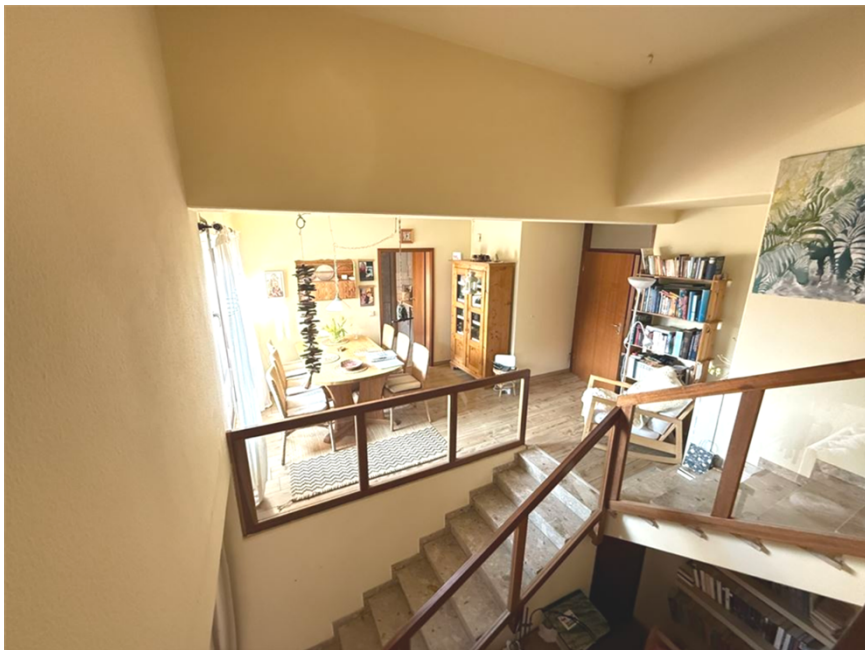
Der Schutz Ihrer personenbezogenen Daten bei der Erhebung, Verarbeitung und Nutzung ist uns ein wichtiges Anliegen. Ihre Daten werden im Rahmen der gesetzlichen Vorschriften geschützt. Gerne können wir darüber bei der Besichtigung oder im Telefonat sprechen.

Der Gesetzgeber räumt außerdem bei allen Dienstleistungen, deren Verträge per Telefon, per Internet oder über andere Fernkommunikationsmittel abgeschlossen werden, ein Widerrufsrecht ein. Eine Widerrufsbelehrung wird Ihnen bei einer Anfrage durch uns zugeschickt. Erst wenn Sie diese bestätigt haben, können wir detaillierte Informationen zum Objekt versenden.

Wichtiger Hinweis: Die vorstehenden Angaben sind sorgfältig recherchiert und werden stetig aktualisiert. Da sie jedoch ausschließlich auf Auskünften von Dritten basieren, übernehmen wir keine Gewähr, Haftung oder Garantien.



Luftaufnahme, Terrasse, Dach



Blick in die Ebenen



Dipl.-Kfm.  
**Mathias Welsch**

zertifizierter Immobilienmakler (IHK)  
zertifizierte Immobilienwertermittlung (IHK)

✉ welsch@immo-ohne-grenzen.de  
☎ 0173 - 81 89 37 8  
☎ 0551 - 50 53 34 00

📍 Lange-Geismar-Straße 68  
37073 Göttingen

🌐 [www.immo-ohne-grenzen.de](http://www.immo-ohne-grenzen.de)

📷 welschundpartner

Ihr Ansprechpartner Mathias Welsch



Hauszugang



Gäste-WC



Gästezimmer



Blick auf die Ebenen



Essbereich



Essbereich



Küche



Küche



Treppe Wohnbereich



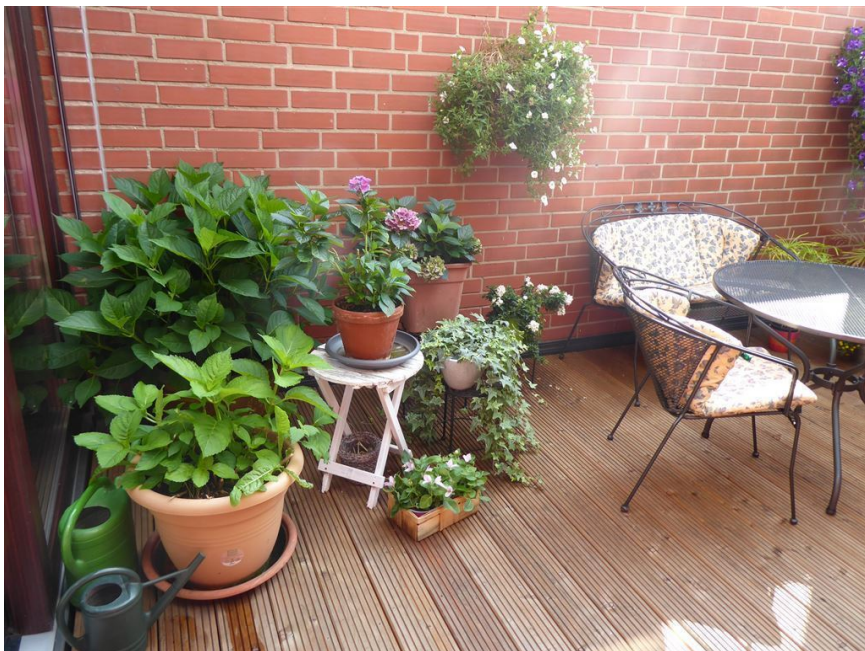
Wohnzimmer



Wohnzimmer



Terrasse



Terrasse (Sommer)



Schlafzimmer OG



Badezimmer OG



Badezimmer OG



Arbeitszimmer



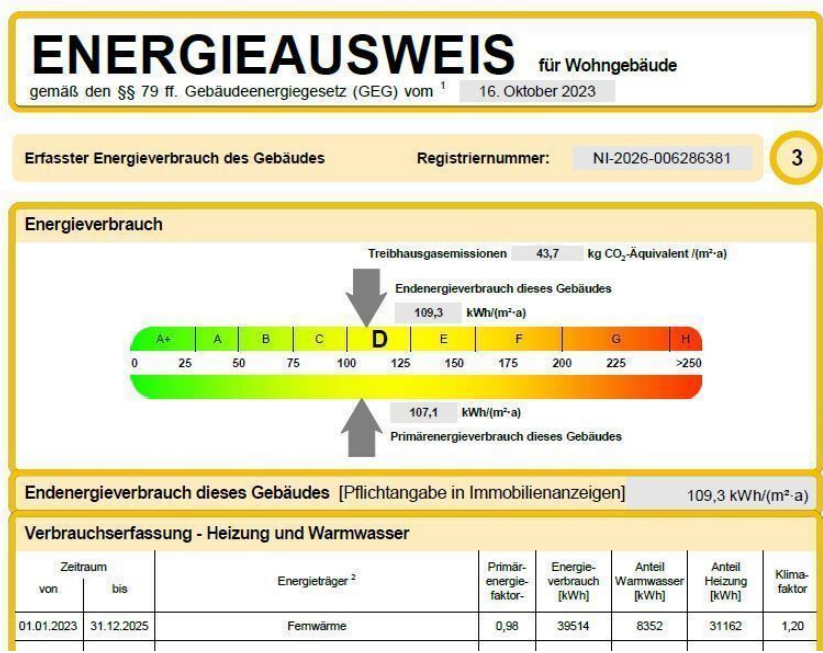
Ankleidezimmer



Hausansicht außen



Tiefgaragenstellplatz



Energieausweis



Sprechen Sie uns an!