

Staufenberg

Living with a view – your new home on the edge of the fields

Property ID: 25255021

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN

VP VON POLL
IMMOBILIEN



PURCHASE PRICE: 495.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 151 m² • ROOMS: 5 • LAND AREA: 734 m²

Property ID: 25255021 - 34355 Staufenberg

-  At a glance
-  The property
-  Energy Data
-  Floor plans
-  A first impression
-  All about the location
-  Other information
-  Contact partner

Property ID: 25255021 - 34355 Staufenberg

At a glance

Property ID	25255021	Purchase Price	495.000 EUR
Living Space	ca. 151 m ²	Commission	Käuferprovision beträgt 2,975 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Roof Type	Gabled roof	Condition of property	Like new
Rooms	5	Usable Space	ca. 35 m ²
Bedrooms	3	Equipment	Terrace, Guest WC, Fireplace, Garden / shared use, Built-in kitchen
Bathrooms	2		
Year of construction	2018		
Type of parking	2 x Car port, 1 x Outdoor parking space		

Property ID: 25255021 - 34355 Staufenberg

Energy Data

Type of heating	Central heating	Energy Certificate	Energy demand certificate
Energy Source	Air-to-water heat pump	Final Energy Demand	22.40 kWh/m ² a
Energy certificate valid until	26.10.2035	Energy efficiency class	A+
Power Source	Air-to-water heat pump	Year of construction according to energy certificate	2018

Property ID: 25255021 - 34355 Staufenberg

The property



Property ID: 25255021 - 34355 Staufenberg

The property



Property ID: 25255021 - 34355 Staufenberg

The property



Property ID: 25255021 - 34355 Staufenberg

The property



Property ID: 25255021 - 34355 Staufenberg

The property



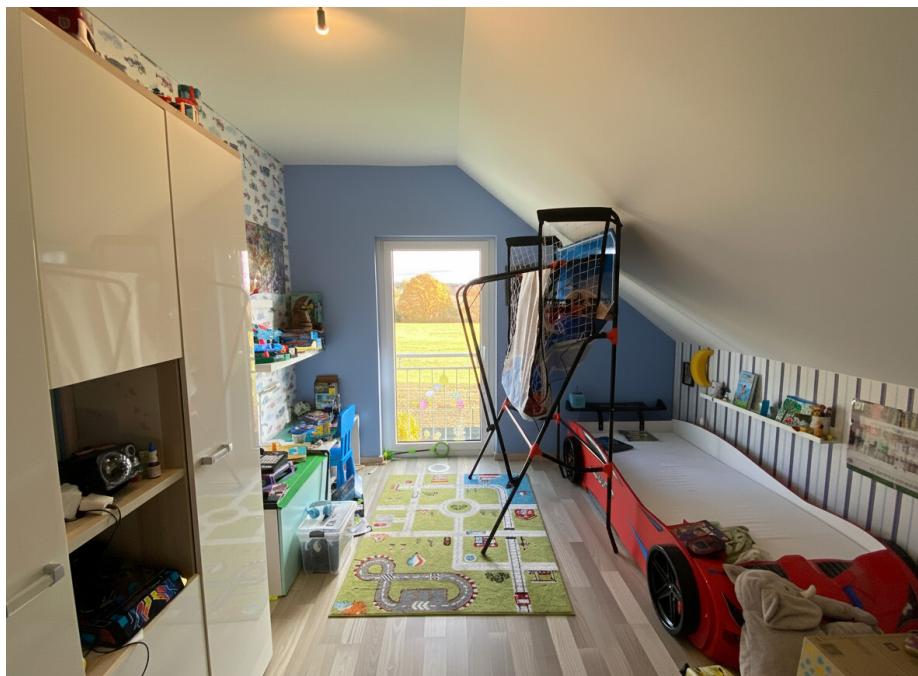
Property ID: 25255021 - 34355 Staufenberg

The property



Property ID: 25255021 - 34355 Staufenberg

The property



Property ID: 25255021 - 34355 Staufenberg

The property



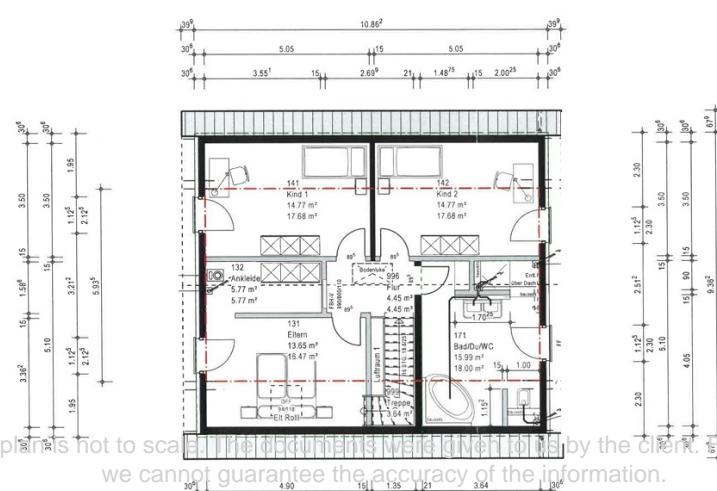
Property ID: 25255021 - 34355 Staufenberg

The property



Property ID: 25255021 - 34355 Staufenberg

Floor plans



This floor plan is not to scale. The dimensions were defined by the client. For this reason, we cannot guarantee the accuracy of the information.

Property ID: 25255021 - 34355 Staufenberg

A first impression

This charming detached house, built in 2018, impresses with its modern architectural style, excellent energy efficiency, and thoughtfully designed floor plan. Constructed using timber frame construction, the house is situated in a quiet, sunny location, offering complete privacy. No direct neighbors overlook the garden, which, with its well-maintained landscaping and unobstructed views of the surrounding fields, is a true highlight. On the ground floor, you'll find a spacious, light-filled living and dining area with an open-plan kitchen. Large windows create a pleasant atmosphere and provide direct access to the sunny terrace, which is finished with high-quality, large-format tiles. Also located on the ground floor are a modern shower room and a practical utility room. An efficient photovoltaic system with a capacity of approximately 10 kWp and a high-performance 10 kWh energy storage system ensures optimal self-consumption of electricity. A stylish staircase leads to the upper floor, which features three bedrooms: a master bedroom and two children's bedrooms, as well as a spacious and elegantly designed bathroom. Underfloor heating throughout the house ensures comfortable warmth and a pleasant indoor climate. Thanks to its energy-efficient construction and modern building technology, the house is in outstanding condition in terms of energy performance. This detached house perfectly combines comfort, aesthetics, and sustainability – a true dream home for families who value quality and a pleasant living environment.

Property ID: 25255021 - 34355 Staufenberg

All about the location

Das Einfamilienhaus befindet sich in einer attraktiven Wohnlage in Staufenberg (Landkreis Göttingen) in Niedersachsen. Die Umgebung ist geprägt von gepflegten Einfamilienhäusern, viel Grün und einer angenehm ruhigen Atmosphäre. Durch die Lage in zweiter Baureihe genießen Sie hier besonders viel Privatsphäre, Sonne und einen unverbauten Blick ins Grüne.

Staufenberg überzeugt durch seine naturnahe, familienfreundliche Umgebung und die ausgezeichnete Anbindung: Über die nahegelegene A7 erreichen Sie Göttingen oder Kassel in kurzer Zeit. Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf, Kindergärten, Schulen sowie medizinische Einrichtungen sind direkt im Ort oder in den benachbarten Ortsteilen vorhanden.

Die Nähe zu Wiesen, Feldern und dem Kaufunger Wald bietet hervorragende Möglichkeiten für Spaziergänge, Fahrradtouren und Erholung im Freien. Gleichzeitig profitieren Sie von einer guten Infrastruktur und kurzen Wegen, eine ideale Kombination aus ruhigem Wohnen und praktischer Erreichbarkeit.

Insgesamt bietet diese Lage ein harmonisches Umfeld für Familien, Paare oder alle, die naturnah und dennoch gut angebunden leben möchten.

Property ID: 25255021 - 34355 Staufenberg

Other information

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 26.10.2035.

Endenergiebedarf beträgt 22.40 kWh/(m²*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Luft/wasser Wärmepumpe.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2018.

Die Energieeffizienzklasse ist A+.

GELDWÄSCHE: Als Immobilienmaklerunternehmen ist die von Poll Immobilien GmbH nach § 2 Abs. 1 Nr. 14 und § 11 Abs. 1, 2 Geldwäschegegesetz (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 Handelsregisterauszugs, aus welchem der wirtschaftlich Berechtigte hervorgeht. Das Geldwäschegegesetz 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.

Property ID: 25255021 - 34355 Staufenberg

Contact partner

For further information, please contact your contact person:

Christian Merz

Theaterstraße 22, 37073 Göttingen
Tel.: +49 551 - 49 97 471 0
E-Mail: goettingen@von-poll.com

To the Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com