

Staufenberg

Familienfreundliches Reihemittelhaus mit Garten, Balkon und Garage in ruhiger Lage

Property ID: 26255012

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



PURCHASE PRICE: 265.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 117,43 m² • ROOMS: 4 • LAND AREA: 338 m²

Property ID: 26255012 - 34355 Staufenberg

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

Property ID: 26255012 - 34355 Staufenberg

At a glance

Property ID	26255012	Purchase Price	265.000 EUR
Living Space	ca. 117,43 m²	House	Terrace house
Roof Type	Gabled roof	Commission	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Rooms	4	Modernisation / Refurbishment	2022
Year of construction	1985	Condition of property	Well-maintained
Type of parking	2 x Outdoor parking space, 1 x Garage	Construction method	Solid
		Equipment	Terrace, Guest WC, Built-in kitchen, Balcony

Property ID: 26255012 - 34355 Staufenberg

Energy Data

Type of heating	Central heating	Energy Certificate	Energy consumption certificate
Energy Source	Oil	Final energy consumption	76.10 kWh/m ² a
Energy certificate valid until	20.02.2036	Energy efficiency class	C
Power Source	Oil	Year of construction according to energy certificate	1985

Property ID: 26255012 - 34355 Staufenberg

The property



Property ID: 26255012 - 34355 Staufenberg

The property



Property ID: 26255012 - 34355 Staufenberg

The property



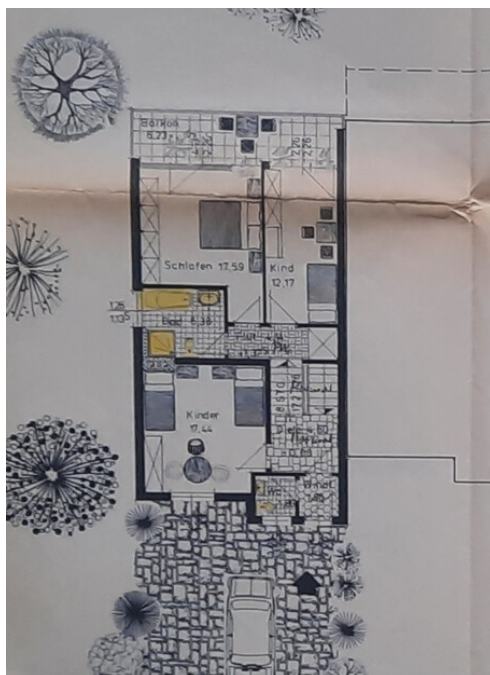
Property ID: 26255012 - 34355 Staufenberg

The property



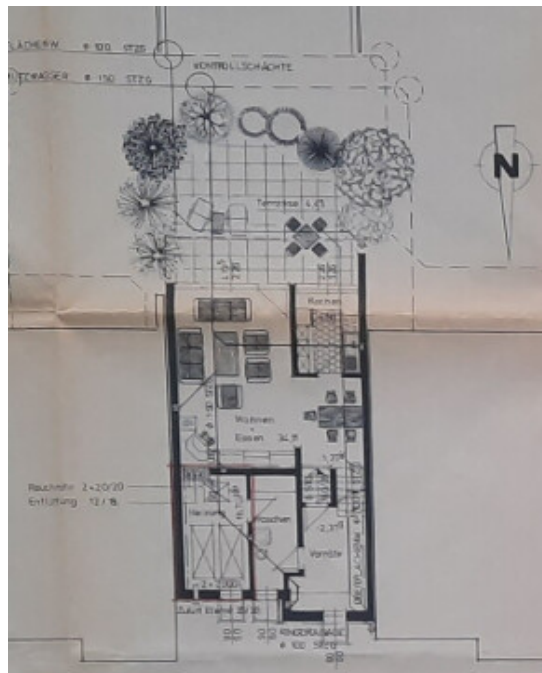
Property ID: 26255012 - 34355 Staufenberg

The property



Property ID: 26255012 - 34355 Staufenberg

The property



Property ID: 26255012 - 34355 Staufenberg

A first impression

Dieses gepflegte und familienfreundliche Reihenmittelhaus in ruhiger Wohnlage von Staufenberg-Landwehrhagen überzeugt durch eine durchdachte Raumaufteilung, ein großzügiges Grundstück sowie zahlreiche Modernisierungen der vergangenen Jahre. Das im Jahr 1985 in massiver Bauweise errichtete Haus bietet mit ca. 117 m² Wohnfläche und einem ca. 338 m² großen Grundstück ideale Voraussetzungen für Familien, Paare oder Käufer mit Platzbedarf im Homeoffice-Bereich.

Bereits beim Betreten der Immobilie vermittelt das Haus ein angenehmes Wohngefühl. Große Fensterflächen sorgen für helle und freundliche Räume. Besonders hervorzuheben sind das großzügige Wohn- und Esszimmer mit Kaminanschluss und direktem Zugang zur überdachten Terrasse und in den Garten sowie der überdachte Balkon im Obergeschoss.

Im Erdgeschoss befinden sich neben dem großzügigen Wohn- und Essbereich eine separate Küche, ein Gäste-WC sowie ein Flur mit Aufgang ins Obergeschoss. Das Obergeschoss verfügt über mehrere flexibel nutzbare Zimmer, ein Badezimmer mit Dusche und Badewanne sowie einen überdachten Balkon, der von mehreren Räumen aus zugänglich ist. Zusätzliche Nutz- und Abstellflächen stehen im Keller sowie auf dem Dachboden zur Verfügung.

Die Wohnräume sind mit Laminat, Fliesen sowie teilweise erneuerten Bodenbelägen ausgestattet. Die Kunststofffenster wurden 2022 erneuert und verfügen über eine moderne Dreifachverglasung sowie Außenrollläden. Beheizt wird die Immobilie über eine Öl-Zentralheizung aus dem Jahr 1997.

In den vergangenen Jahren wurden bereits zahlreiche Modernisierungsmaßnahmen durchgeführt. So wurden 2022 Fenster, Balkontüren und Haustür erneuert sowie die Außenfassade neu verputzt und gestrichen. Das Badezimmer und das Gäste-WC wurden bereits 2018 saniert. Ebenfalls wurde der Garten im Jahr 2018 neugestaltet, einschließlich Gehwegen, Rasenfläche und Zaunanlage. Teilbereiche der Fußböden wurden zudem 2023 erneuert.

Eine Garage sowie zwei zusätzliche Stellplätze runden dieses attraktive Angebot ab.

Das Haus befindet sich insgesamt in einem gepflegten Zustand ohne erkennbaren größeren Renovierungsstau und wurde fortlaufend instand gehalten.

Property ID: 26255012 - 34355 Staufenberg

All about the location

Die Immobilie befindet sich in einer ruhigen und familienfreundlichen Wohnlage in Staufenberg-Landwehrhagen. Die Umgebung zeichnet sich durch eine angenehme Nachbarschaft, wenig Verkehr sowie eine gute Infrastruktur aus.

Einkaufsmöglichkeiten, Ärzte, Banken, Apotheken, Kindergärten sowie schulische und sportliche Einrichtungen befinden sich in der näheren Umgebung und sind teilweise auch fußläufig erreichbar. Die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr ist gut gegeben.

Durch die schnelle Erreichbarkeit der Autobahn A7 sind Kassel sowie Göttingen bequem erreichbar. Die Lage verbindet ruhiges Wohnen mit einer guten infrastrukturellen Anbindung.

Property ID: 26255012 - 34355 Staufenberg

Other information

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 Handelsregisterauszugs, 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.

Property ID: 26255012 - 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