

Staufenberg

# Vivir con vistas: tu nuevo hogar al borde de los campos

Número de propiedad: 25255021

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



PRECIO DE COMPRA: 495.000 EUR • SUPERFICIE HABITABLE: ca. 151 m<sup>2</sup> • HABITACIONES: 5 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 734 m<sup>2</sup>

Número de propiedad: 25255021 - 34355 Staufenberg

- De un vistazo
- La propiedad
- Datos energéticos
- Planos de planta
- Una primera impresión
- Todo sobre la ubicación
- Otros datos
- Contacto con el socio

Número de propiedad: 25255021 - 34355 Staufenberg

## De un vistazo

|                      |                                                             |
|----------------------|-------------------------------------------------------------|
| Número de propiedad  | 25255021                                                    |
| Superficie habitable | ca. 151 m²                                                  |
| Tipo de techo        | Techo a dos aguas                                           |
| Habitaciones         | 5                                                           |
| Dormitorios          | 3                                                           |
| Baños                | 2                                                           |
| Año de construcción  | 2018                                                        |
| Tipo de aparcamiento | 2 x Puerto de coches,<br>1 x Plaza de aparcamiento exterior |

|                        |                                                                                 |
|------------------------|---------------------------------------------------------------------------------|
| Precio de compra       | 495.000 EUR                                                                     |
| Casa                   | Casa unifamiliar                                                                |
| Comisión               | Käuferprovision beträgt 2,975 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises      |
| Estado de la propiedad | como nuevo                                                                      |
| Espacio utilizable     | ca. 35 m²                                                                       |
| Características        | Terraza, WC para invitados, Chimenea, Jardín / uso compartido, Cocina empotrada |

Número de propiedad: 25255021 - 34355 Staufenberg

## Datos energéticos

|                                     |                          |
|-------------------------------------|--------------------------|
| Tipo de calefacción                 | Calefacción central      |
| Fuente de energía                   | Bomba de calor aire-agua |
| Certificado energético válido hasta | 26.10.2035               |
| Fuente de energía                   | Bomba de calor aire-agua |

|                                                     |                        |
|-----------------------------------------------------|------------------------|
| Certificado energético                              | Certificado energético |
| Demanda de energía final                            | 22.40 kWh/m²a          |
| Clase de eficiencia energética                      | A+                     |
| Año de construcción según el certificado energético | 2018                   |

Número de propiedad: 25255021 - 34355 Staufenberg

## La propiedad



Número de propiedad: 25255021 - 34355 Staufenberg

## La propiedad



Número de propiedad: 25255021 - 34355 Staufenberg

## La propiedad



Número de propiedad: 25255021 - 34355 Staufenberg

## La propiedad



Número de propiedad: 25255021 - 34355 Staufenberg

## La propiedad



Número de propiedad: 25255021 - 34355 Staufenberg

## La propiedad



Número de propiedad: 25255021 - 34355 Staufenberg

## La propiedad



Número de propiedad: 25255021 - 34355 Staufenberg

## La propiedad



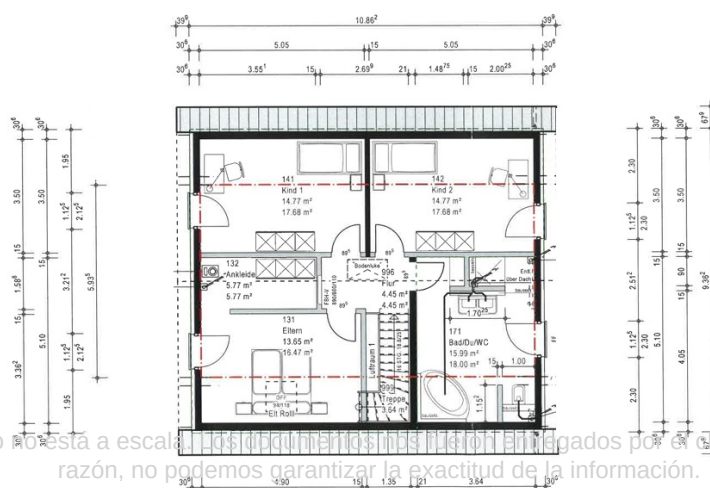
Número de propiedad: 25255021 - 34355 Staufenberg

## La propiedad



**Número de propiedad: 25255021 - 34355 Staufenberg**

## Planos de planta



Este plano no está a escala. Los documentos nos fueron entregados por el cliente. Por esta razón, no podemos garantizar la exactitud de la información.

Número de propiedad: 25255021 - 34355 Staufenberg

## Una primera impresión

Esta encantadora casa unifamiliar, construida en 2018, impresiona por su estilo arquitectónico moderno, su excelente eficiencia energética y su cuidada distribución. Construida con estructura de madera, la casa se encuentra en una zona tranquila y soleada, ofreciendo total privacidad. Sin vecinos directos, el jardín, con su cuidado paisajismo y sus vistas despejadas a los campos circundantes, es un verdadero punto culminante. En la planta baja, encontrará un amplio y luminoso salón-comedor con cocina americana. Los grandes ventanales crean un ambiente agradable y ofrecen acceso directo a la soleada terraza, revestida con azulejos de gran formato de alta calidad. En la planta baja también se encuentran un moderno baño con ducha y un práctico lavadero. Un eficiente sistema fotovoltaico con una capacidad de aproximadamente 10 kWp y un sistema de almacenamiento de energía de alto rendimiento de 10 kWh garantizan un autoconsumo eléctrico óptimo. Una elegante escalera conduce a la planta superior, donde se encuentran tres dormitorios: uno principal y dos infantiles, además de un baño espacioso y elegante. La calefacción por suelo radiante en toda la casa garantiza una calidez confortable y un clima interior agradable. Gracias a su construcción de bajo consumo y a su moderna tecnología de construcción, la casa se encuentra en un estado excepcional en términos de eficiencia energética. Esta casa unifamiliar combina a la perfección comodidad, estética y sostenibilidad: una auténtica casa de ensueño para familias que valoran la calidad y un entorno de vida agradable.

Número de propiedad: 25255021 - 34355 Staufenberg

## Todo sobre la ubicación

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.

Número de propiedad: 25255021 - 34355 Staufenberg

## Otros datos

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 26.10.2035.

Endenergiebedarf beträgt 22.40 kwh/(m<sup>2</sup>\*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 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 de propiedad: 25255021 - 34355 Staufenberg

## Contacto con el socio

Para más información, diríjase a su persona 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)

*Al aviso legal de von Poll Immobilien GmbH*

---

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