

Staufenberg

# Vivre avec vue – votre nouvelle maison en bordure des champs

CODE DU BIEN: 25255021

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



PRIX D'ACHAT: 495.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 151 m<sup>2</sup> • PIÈCES: 5 • SUPERFICIE DU TERRAIN: 734 m<sup>2</sup>

CODE DU BIEN: 25255021 - 34355 Staufenberg

- En un coup d'œil
- La propriété
- Informations énergétiques
- Plans d'étage
- Une première impression
- Tout sur l'emplacement
- Plus d'informations
- Contact

**CODE DU BIEN: 25255021 - 34355 Staufenberg**

## En un coup d'œil

CODE DU BIEN	25255021
Surface habitable	ca. 151 m²
Type de toiture	à deux versants
Pièces	5
Chambres à coucher	3
Salles de bains	2
Année de construction	2018
Place de stationnement	2 x Abri de voitures, 1 x surface libre

Prix d'achat	495.000 EUR
Type de bien	Maison individuelle
Commission pour le locataire	Käuferprovision beträgt 2,975 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
État de la propriété	Excellent Etat
Surface de plancher	ca. 35 m²
Aménagement	Terrasse, WC invités, Cheminée, Jardin / utilisation partagée, Bloc-cuisine

CODE DU BIEN: 25255021 - 34355 Staufenberg

## Informations énergétiques

Type de chauffage	Chauffage centralisé	Certification énergétique	Diagnostic énergétique
Chauffage	Pompe à chaleur hydraulique/pneumatique	Consommation d'énergie	22.40 kWh/m²a
Certification énergétique valable jusqu'au	26.10.2035	Classement énergétique	A+
Source d'alimentation	Pompe à chaleur hydraulique/pneumatique	Année de construction selon le certificat énergétique	2018

CODE DU BIEN: 25255021 - 34355 Staufenberg

## La propriété





CODE DU BIEN: 25255021 - 34355 Staufenberg

## La propriété





CODE DU BIEN: 25255021 - 34355 Staufenberg

## La propriété





CODE DU BIEN: 25255021 - 34355 Staufenberg

## La propriété





CODE DU BIEN: 25255021 - 34355 Staufenberg

## La propriété



CODE DU BIEN: 25255021 - 34355 Staufenberg

## La propriété





CODE DU BIEN: 25255021 - 34355 Staufenberg

## La propriété





CODE DU BIEN: 25255021 - 34355 Staufenberg

## La propriété



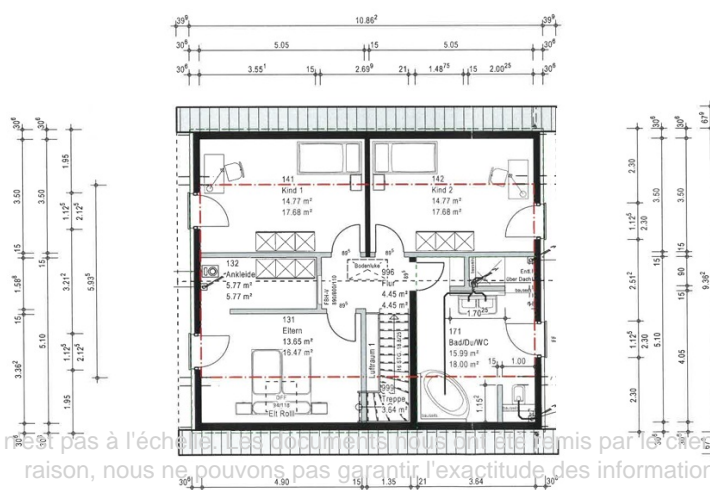
CODE DU BIEN: 25255021 - 34355 Staufenberg

## La propriété



CODE DU BIEN: 25255021 - 34355 Staufenberg

## Plans d'étage



Ce plan ne sert pas à l'échelle. Les documents nous ont été remis par le client. Pour cette raison, nous ne pouvons pas garantir l'exactitude des informations.



**CODE DU BIEN: 25255021 - 34355 Staufenberg**

## Une première impression

Cette charmante maison individuelle, construite en 2018, séduit par son architecture moderne, son excellente performance énergétique et son agencement bien pensé. Bâtie selon la méthode traditionnelle à ossature bois, elle bénéficie d'un emplacement calme et ensoleillé, offrant une intimité totale. Aucun voisin ne donne directement sur le jardin, véritable atout avec son aménagement paysager soigné et sa vue imprenable sur la campagne environnante. Au rez-de-chaussée, vous découvrirez un vaste séjour lumineux avec cuisine ouverte sur la salle à manger. De grandes fenêtres créent une atmosphère agréable et donnent un accès direct à la terrasse ensoleillée, revêtue de carrelage grand format de haute qualité. On trouve également au rez-de-chaussée une salle d'eau moderne et une buanderie pratique. Un système photovoltaïque performant d'une capacité d'environ 10 kWc et un système de stockage d'énergie de 10 kWh garantissent une autoconsommation électrique optimale. Un élégant escalier mène à l'étage, qui comprend trois chambres : une suite parentale et deux chambres d'enfants, ainsi qu'une salle de bains spacieuse et élégamment aménagée. Le chauffage au sol assure une chaleur agréable et un climat intérieur confortable dans toute la maison. Grâce à sa construction écoénergétique et à ses techniques de construction modernes, la maison présente des performances énergétiques exceptionnelles. Cette maison individuelle allie parfaitement confort, esthétique et durabilité – une véritable maison de rêve pour les familles qui privilégient la qualité et un cadre de vie agréable.

**CODE DU BIEN: 25255021 - 34355 Staufenberg**

## Tout sur l'emplacement

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.

**CODE DU BIEN: 25255021 - 34355 Staufenberg**

## Plus d'informations

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.



**CODE DU BIEN: 25255021 - 34355 Staufenberg**

## Contact

Pour de plus amples informations, veuillez contacter votre personne de contact :

Christian Merz

---

Theaterstraße 22, 37073 Göttingen

**Tel.:** +49 551 - 49 97 471 0

**E-Mail:** [goettingen@von-poll.com](mailto:goettingen@von-poll.com)

*Vers la clause de non-responsabilité de von Poll Immobilien GmbH*

---

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