

Staufenberg

Familienfreundliches Reihemittelhaus mit Garten, Balkon und Garage in ruhiger Lage

CODE DU BIEN: 26255012

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



**PRIX D'ACHAT: 265.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 117,43 m² • PIÈCES: 4 • SUPERFICIE DU
TERRAIN: 338 m²**

CODE DU BIEN: 26255012 - 34355 Staufenberg

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

CODE DU BIEN: 26255012 - 34355 Staufenberg

En un coup d'œil

CODE DU BIEN	26255012	Prix d'achat	265.000 EUR
Surface habitable	ca. 117,43 m²	Type de bien	Maison en bande
Type de toiture	à deux versants	Commission pour le locataire	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Pièces	4	Modernisation / Rénovation	2022
Année de construction	1985	État de la propriété	Bon état
Place de stationnement	2 x surface libre, 1 x Garage	Technique de construction	massif
		Aménagement	Terrasse, WC invités, Bloc-cuisine, Balcon

CODE DU BIEN: 26255012 - 34355 Staufenberg

Informations énergétiques

Type de chauffage	Chauffage centralisé	Certification énergétique	Certificat de performance énergétique
Chauffage	Huile	Consommation finale d'énergie	76.10 kWh/m²a
Certification énergétique valable jusqu'au	20.02.2036	Classement énergétique	C
Source d'alimentation	Combustible liquide	Année de construction selon le certificat énergétique	1985

CODE DU BIEN: 26255012 - 34355 Staufenberg

La propriété



CODE DU BIEN: 26255012 - 34355 Staufenberg

La propriété



CODE DU BIEN: 26255012 - 34355 Staufenberg

La propriété



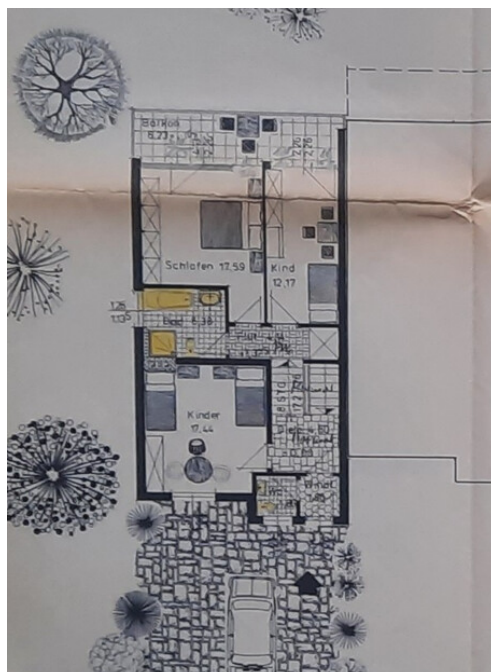
CODE DU BIEN: 26255012 - 34355 Staufenberg

La propriété



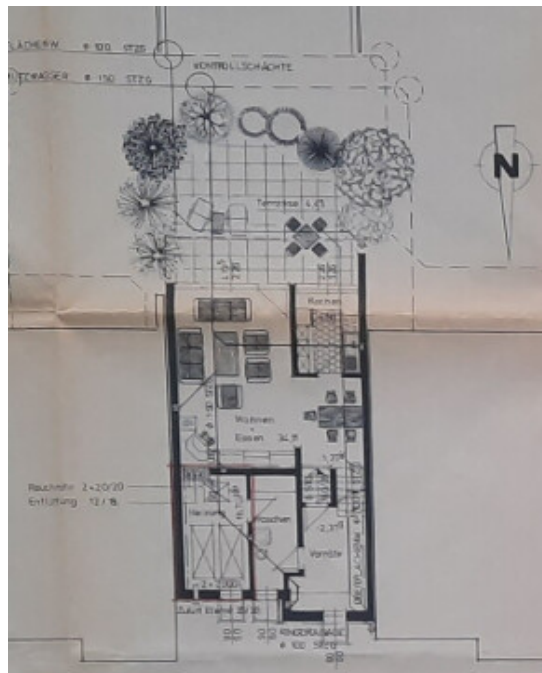
CODE DU BIEN: 26255012 - 34355 Staufenberg

La propriété



CODE DU BIEN: 26255012 - 34355 Staufenberg

La propriété



CODE DU BIEN: 26255012 - 34355 Staufenberg

Une première 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.

CODE DU BIEN: 26255012 - 34355 Staufenberg

Tout sur l'emplacement

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.

CODE DU BIEN: 26255012 - 34355 Staufenberg

Plus d'informations

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.

CODE DU BIEN: 26255012 - 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

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

www.von-poll.com