

Moringen

Großzügiges Einfamilienhaus in ruhiger Wohnlage von Moringen

CODE DU BIEN: 26448013



www.von-poll.com

**PRIX D'ACHAT: 380.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 173,29 m² • PIÈCES: 6 • SUPERFICIE DU
TERRAIN: 732 m²**

CODE DU BIEN: 26448013 - 37186 Moringen

- 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: 26448013 - 37186 Moringen

En un coup d'œil

CODE DU BIEN	26448013	Prix d'achat	380.000 EUR
Surface habitable	ca. 173,29 m ²	Type de bien	Maison individuelle
Type de toiture	Toit en croupe	Commission pour le locataire	Käuferprovision beträgt 2,975 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Pièces	6	État de la propriété	Bon état
Chambres à coucher	2	Technique de construction	massif
Salles de bains	2	Aménagement	Terrasse, WC invités, Bloc-cuisine
Année de construction	1976		
Place de stationnement	2 x surface libre, 1 x Garage		

CODE DU BIEN: 26448013 - 37186 Moringen

Informations énergétiques

Type de chauffage	Chauffage centralisé	Certification énergétique	Diagnostic énergétique
Chauffage	Gaz	Consommation d'énergie	262.50 kWh/m ² a
Certification énergétique valable jusqu'au	17.02.2036	Classement énergétique	H
Source d'alimentation	Gaz	Année de construction selon le certificat énergétique	1976

CODE DU BIEN: 26448013 - 37186 Moringen

La propriété



www.von-poll.com



CODE DU BIEN: 26448013 - 37186 Moringen

La propriété



CODE DU BIEN: 26448013 - 37186 Moringen

La propriété



CODE DU BIEN: 26448013 - 37186 Moringen

La propriété



CODE DU BIEN: 26448013 - 37186 Moringen

La propriété



CODE DU BIEN: 26448013 - 37186 Moringen

La propriété



CODE DU BIEN: 26448013 - 37186 Moringen

La propriété



CODE DU BIEN: 26448013 - 37186 Moringen

La propriété



CODE DU BIEN: 26448013 - 37186 Moringen

La propriété



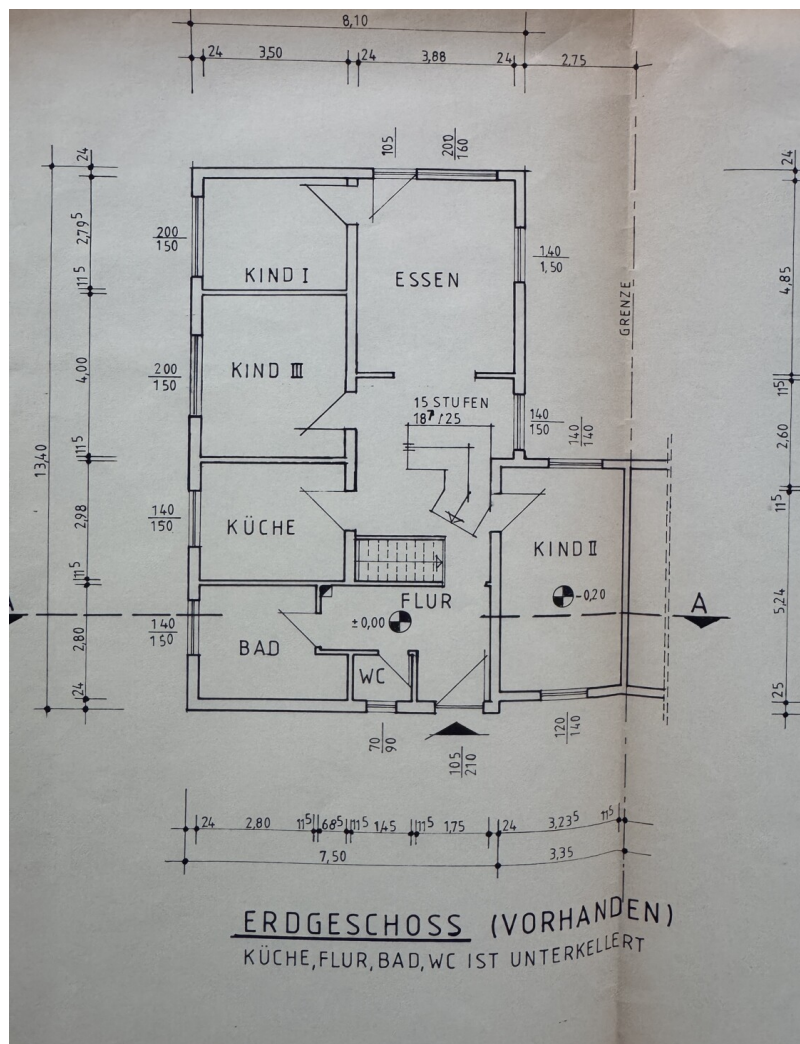
CODE DU BIEN: 26448013 - 37186 Moringen

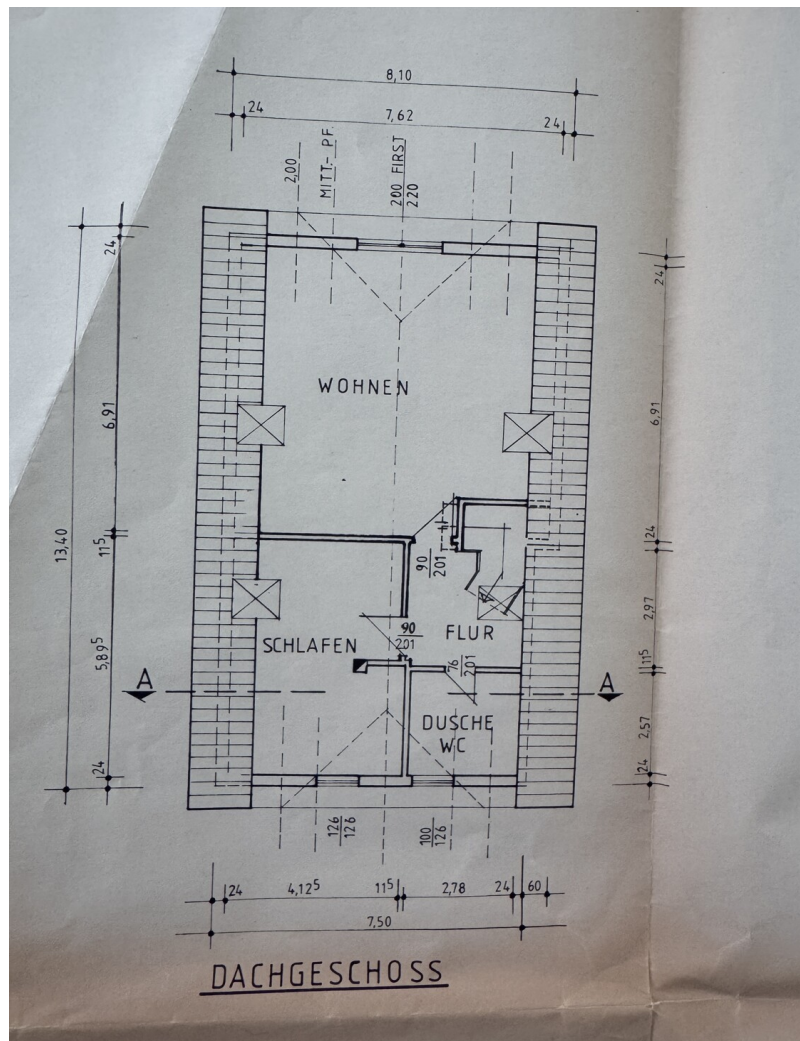
La propriété



CODE DU BIEN: 26448013 - 37186 Moringen

Plans d'étage





Ce plan n'est 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: 26448013 - 37186 Moringen

Une première impression

Dieses im Jahr 1976 in massiver Bauweise errichtete Einfamilienhaus befindet sich auf einem ca. 732 m² großen Eigentumsgrundstück in einer gewachsenen Wohnstruktur. Durch eine fachgerechte Aufstockung im Jahr 1996 wurde das Objekt auf eine heutige Wohnfläche von ca. 170 m² erweitert und bietet damit ein überdurchschnittlich großzügiges Raumangebot. Die Architektur ist funktional und zeitlos, geprägt durch eine klassische Klinkerfassade sowie eine solide Bausubstanz.

Die Wohnfläche verteilt sich auf insgesamt sechs Zimmer und ermöglicht vielfältige Nutzungskonzepte. Im Erdgeschoss bildet das großzügige Wohnzimmer mit direktem Zugang zur Terrasse den Mittelpunkt des Hauses. Ein separates Esszimmer schließt unmittelbar an die Küche an, die bereits mit einer Einbauküche ausgestattet ist. Ergänzt wird diese Ebene durch zwei flexibel nutzbare Zimmer, die sich ideal als Arbeits-, Gäste- oder Kinderzimmer eignen. Ein Tageslichtbad mit Badewanne und Dusche sowie ein separates Gäste-WC runden das Raumangebot im Erdgeschoss ab.

Die Immobilie wurde im Jahr 1996 durch eine Aufstockung der oberen Etage optimal und komfortabel erweitert und dient als privater Rückzugsbereich. Hier befindet sich das Hauptschlafzimmer mit integrierten Einbauschränken, begehbarem Kleiderschrank sowie elektrischen Außenrollos. Ein weiteres Schlafzimmer bzw. Gästezimmer steht ebenfalls zur Verfügung. Ein Badezimmer mit Dusche sorgt auf dieser Etage für zusätzlichen Komfort.

Die Innenausstattung präsentiert sich gepflegt und umfasst Bodenbeläge aus Vinyl, Laminat und Fliesen. Das Haus ist teilunterkellert und bietet neben dem Heizungsraum und einem Vorratsraum zusätzliche praktische Abstellflächen. Ein

direkter Außenzugang ist vorhanden.

Der Außenbereich überzeugt durch einen sehr gepflegten Garten mit eigenem Brunnen zur Bewässerung. Die großzügige Terrasse mit elektrischer Markise lädt dazu ein, die Freizeit im Grünen zu genießen – sei es bei entspannten Feierabenden oder geselligen Abenden mit Familie und Freunden. Der Garten bietet zudem ausreichend Platz für Kinder zum Spielen und Entdecken und schafft damit ideale Bedingungen für ein familienfreundliches Wohnen im Grünen. Für Fahrzeuge stehen eine Garage mit elektrischem Torantrieb sowie zwei zusätzliche Außenstellplätze zur Verfügung.

Technisch ist die Immobilie mit einer Gas-Zentralheizung aus dem Jahr 1995 ausgestattet. Ein Glasfaseranschluss für schnelles Internet ist bereits vorhanden.

Das Objekt befindet sich in einer ruhigen und bevorzugten Wohnlage von Moringen. Die Infrastruktur ist hervorragend: Schulen aller Zweige, Kindergärten sowie Sporteinrichtungen sind fußläufig erreichbar. Durch die nahegelegene Autobahn A7 besteht eine sehr gute Anbindung in Richtung Göttingen sowie zu den Metropolregionen Hannover und Kassel.

Diese Immobilie vereint eine solide Bausubstanz mit einem großzügigen Raumangebot in attraktiver Lage und eignet sich ideal für Familien mit gehobenem Platzbedarf.

CODE DU BIEN: 26448013 - 37186 Moringen

Tout sur l'emplacement

Die Immobilie befindet sich in ruhiger Wohnlage in Moringen, einer gut angebundenen Kleinstadt im Landkreis Northeim in Niedersachsen. Die Umgebung zeichnet sich durch eine angenehme Wohnatmosphäre mit einer guten Mischung aus ländlicher Ruhe und der Nähe zu urbaner Infrastruktur aus.

In wenigen Fahrminuten erreicht man die nahegelegene Stadt Göttingen, die als bedeutender Wirtschafts- und Wissenschaftsstandort ein umfangreiches Angebot an Einkaufsmöglichkeiten, Gastronomie, Kultur und medizinischer Versorgung bietet.

Die Verkehrsanbindung ist sehr gut: Über die nahegelegene Autobahn 7 ist eine schnelle Verbindung in Richtung Hannover sowie Kassel gewährleistet. Zudem besteht Anschluss an den regionalen Bahnverkehr der Deutsche Bahn, wodurch umliegende Städte bequem erreichbar sind.

Vor Ort sowie in den angrenzenden Gemeinden befinden sich Kindergärten, Grund- und weiterführende Schulen, die eine gute Bildungsversorgung für Familien sicherstellen. Ergänzt wird dies durch diverse Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf, darunter Supermärkte, Bäckereien und kleinere Fachgeschäfte.

Auch das Freizeitangebot kommt nicht zu kurz: Die naturnahe Umgebung lädt zu Spaziergängen, Radtouren und sportlichen Aktivitäten im Grünen ein. Zahlreiche Vereine sowie Sport- und Freizeitmöglichkeiten in der Region sorgen zusätzlich für eine hohe Lebensqualität.

Insgesamt bietet der Standort eine attraktive Kombination aus ruhigem Wohnen, guter Infrastruktur und hervorragender Erreichbarkeit der umliegenden Zentren.

CODE DU BIEN: 26448013 - 37186 Moringen

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 vorbehaltenlich 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: 26448013 - 37186 Moringen

Contact

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

Thekla Ehrhardt

Mühlenstraße 16, 37154 Northeim

Tel.: +49 5551 - 99 688 99

E-Mail: northeim@von-poll.com

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

www.von-poll.com