

Staufenberg

## Wohnen mit Weitblick – Ihr neues Zuhause am Feldrand

???????: 25255021

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN

VP VON POLL  
IMMOBILIEN



?????: 495.000 EUR • ??????: ca. 151 m<sup>2</sup> • ??????: 5 • ??????: 734 m<sup>2</sup>

???????? ?????: 25255021 - 34355 Staufenberg

- ?? ??? ?????
- ?? ???????
- ??????????? ??????????
- ?????? ??????????
- ??? ????? ??????????
- ??? ??? ??? ??????????
- ????? ??????????????
- ??????????? ??????????????

????????? ?????????: 25255021 - 34355 Staufenberg

?? ??? ????

????????? ??????????	25255021
???????????	ca. 151 m <sup>2</sup>
????? ????????	????????????? ??????
???????????	5
?????????? ???	3
???????????	
???????????	2
???? ??????????????	2018
????? ??????????????	2 x ?????????? ??? ???????????, 1 x ?????????? ?????? ???????????

????? ????????	495.000 EUR
??????	????????????? ???????????????
???????????	Käuferprovision beträgt 2,975 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
?????????????????????	ca. 35 m <sup>2</sup>
??????	?????????, WC ???????????, ?????, ?????, ???????????????

????????? ??????????: 25255021 - 34355 Staufenberg

## ????????????? ??????????

???????????	????????? ??????????	?????????????????	BEDARF
???????????		???????????	
????? ????????????	?????? ????????????	????? ????????	22.40 kWh/m <sup>2</sup> a
???????????????	26.10.2035	???????????	A+
???????????????		???????????	
????? ????????????	?????? ????????????	????? ????????	2018
	????? / ????????	???????????	

???????? ?????: 25255021 - 34355 Staufenberg

?? ???????



???????? ?????: 25255021 - 34355 Staufenberg

?? ???????



???????? ?????: 25255021 - 34355 Staufenberg

?? ???????



???????? ?????: 25255021 - 34355 Staufenberg

?? ???????



???????? ?????: 25255021 - 34355 Staufenberg

?? ???????



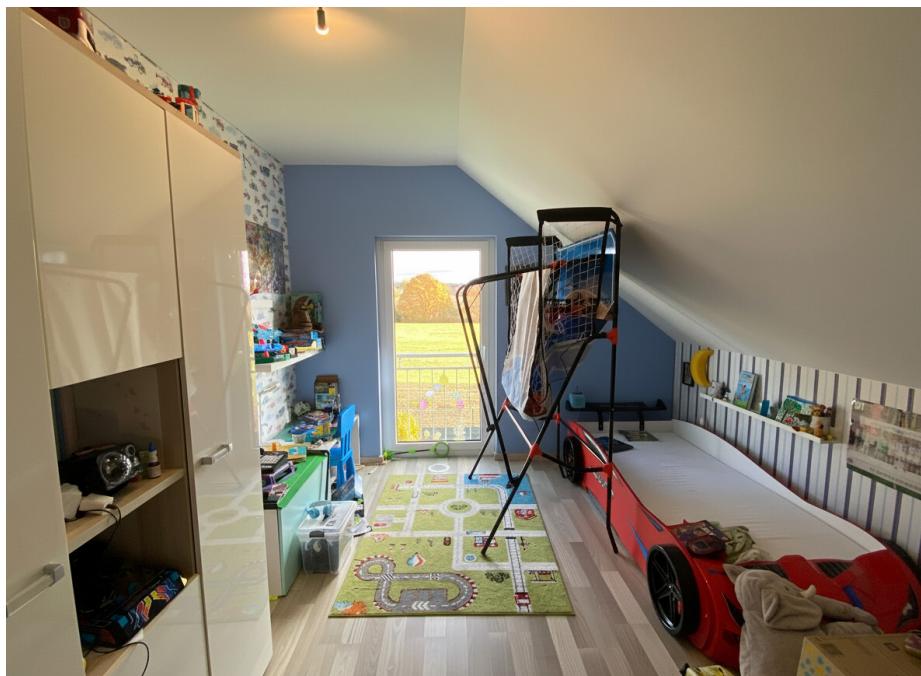
???????? ?????: 25255021 - 34355 Staufenberg

?? ???????



???????? ?????: 25255021 - 34355 Staufenberg

?? ???????



???????? ?????: 25255021 - 34355 Staufenberg

?? ???????



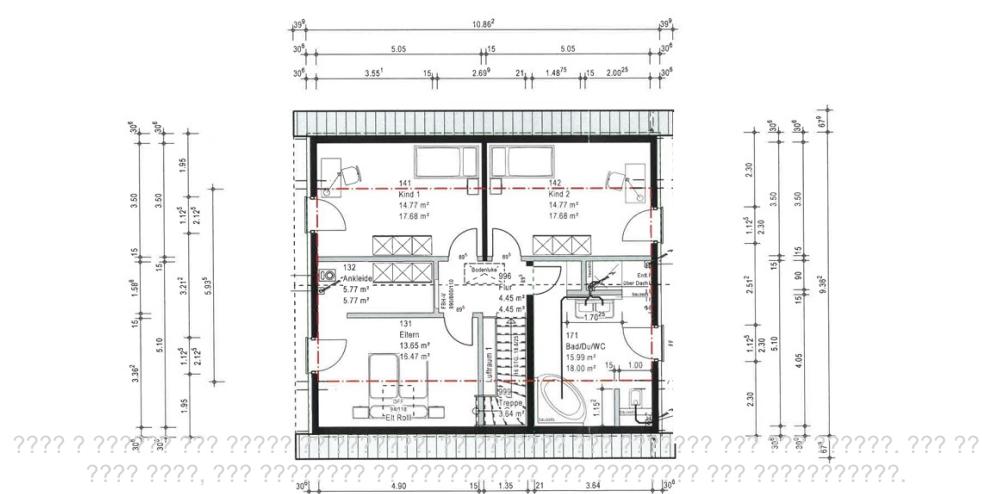
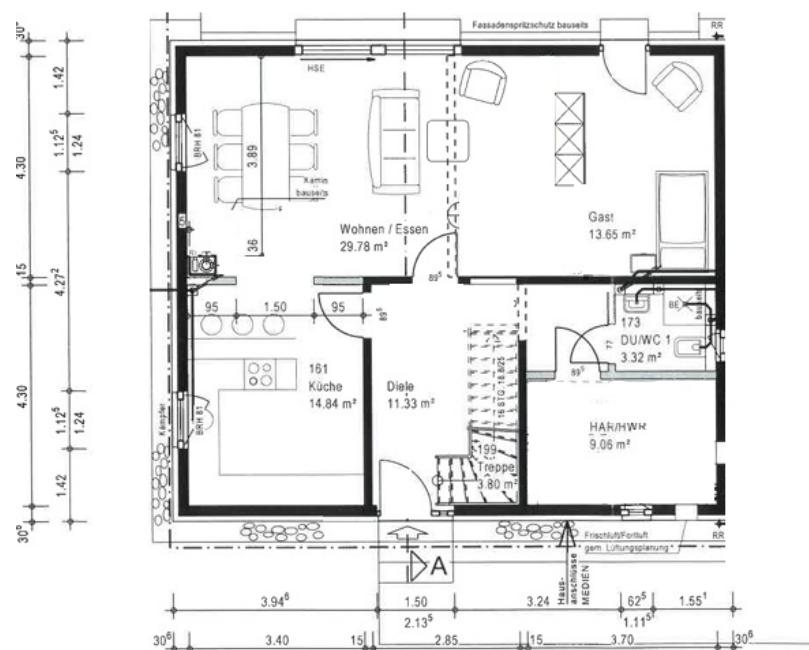
???????? ?????: 25255021 - 34355 Staufenberg

?? ???????



????????? ??????????: 25255021 - 34355 Staufenberg

???????



???????? ?????: 25255021 - 34355 Staufenberg

## ??? ????

Dieses charmante Einfamilienhaus, erbaut im Jahr 2018, überzeugt durch seinen modernen Baustil, seine hervorragende Energieeffizienz und eine liebevoll durchdachte Raumaufteilung. Das in Holzständerbauweise errichtete Haus befindet sich in zweiter Baureihe, ruhig gelegen, mit viel Sonne und absoluter Privatsphäre. Kein direkter Nachbar blickt in den Garten, der mit seiner gepflegten Anlage und dem freien Blick ins Feld ein echtes Highlight darstellt.

Im Erdgeschoss erwartet Sie ein großzügiger, lichtdurchfluteter Wohn- und Essbereich mit offener Küche. Die großen Fensterflächen sorgen für eine angenehme Wohnatmosphäre und bieten direkten Zugang zur sonnigen Terrasse, die mit hochwertigen, großformatigen Fliesen ausgestattet ist. Ebenfalls im Erdgeschoss befinden sich ein modernes Duschbad sowie ein praktischer Hauswirtschaftsraum. Effiziente Photovoltaikanlage mit einer Leistung von rund 10 kWp sowie einem leistungsfähigen 10 kWh-Energiespeicher für optimale Eigenstromnutzung.

Über eine stilvolle Treppe gelangen Sie ins Obergeschoss. Hier befinden sich drei Schlafzimmer, ideal aufgeteilt in ein Elternschlafzimmer und zwei Kinderzimmer, sowie ein großzügiges, elegant gestaltetes Badezimmer.

Im gesamten Haus sorgt eine Fußbodenheizung für behagliche Wärme und ein angenehmes Raumklima. Dank der energieeffizienten Bauweise und der modernen Haustechnik präsentiert sich das Haus in einem energetisch herausragenden Zustand.

Dieses Einfamilienhaus vereint Komfort, Ästhetik und Nachhaltigkeit auf perfekte Weise, ein echtes Traumhaus für Familien, die Wert auf Qualität und Wohngefühl legen.

???????? ?????: 25255021 - 34355 Staufenberg

??? ??? ??? ??????????

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.

???????? ?????: 25255021 - 34355 Staufenberg

????? ????????????

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 Geldwäschegegesetz (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 Geldwäschegegesetz 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.

????????? ?????????: 25255021 - 34355 Staufenberg

????????????? ??????????????

??? ?????????????? ??????????????, ?????????????? ?? ??? ?????????? ?????????????? ????:

Christian Merz

---

Theaterstraße 22, 37073 Göttingen

Tel.: +49 551 - 49 97 471 0

E-Mail: goettingen@von-poll.com

???? ?????????? ??????? ??? von Poll Immobilien GmbH

---

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