

Staufenberg

Wohnen mit Weitblick – Ihr neues Zuhause am Feldrand

Codice oggetto: 25255021_1

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN

VP VON POLL
IMMOBILIEN



PREZZO D'ACQUISTO: 449.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 151 m² • VANI: 5 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 734 m²

Codice oggetto: 25255021_1 - 34355 Staufenberg

- A colpo d'occhio
- La proprietà
- Dati energetici
- Planimetrie
- Una prima impressione
- Tutto sulla posizione
- Ulteriori informazioni
- Partner di contatto

Codice oggetto: 25255021_1 - 34355 Staufenberg

A colpo d'occhio

Codice oggetto	25255021_1	Prezzo d'acquisto	449.000 EUR
Superficie netta	ca. 151 m ²	Casa	Casa unifamiliare
Tipologia tetto	a due falde	Compenso di mediazione	Käuferprovision beträgt 2,975 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Vani	5	Stato dell'immobile	Curato
Camere da letto	3	Superficie lorda	ca. 35 m ²
Bagni	2	Caratteristiche	Terrazza, Bagni di servizio, Caminetto, Giardino / uso comune
Anno di costruzione	2018		
Garage/Posto auto	2 x Carport, 1 x superficie libera		

Codice oggetto: 25255021_1 - 34355 Staufenberg

Dati energetici

Tipologia di riscaldamento	centralizzato	Certificazione energetica	Attestato Prestazione Energetica
Riscaldamento	Pompa di calore idraulica/pneumatica	Consumo energetico	22.40 kWh/m ² a
Certificazione energetica valido fino a	26.10.2035	Classe di efficienza energetica	A+
Fonte di alimentazione	Pompa di calore idraulica/pneumatica	Anno di costruzione secondo il certificato energetico	2018

Codice oggetto: 25255021_1 - 34355 Staufenberg

La proprietà



Codice oggetto: 25255021_1 - 34355 Staufenberg

La proprietà



Codice oggetto: 25255021_1 - 34355 Staufenberg

La proprietà



Codice oggetto: 25255021_1 - 34355 Staufenberg

La proprietà



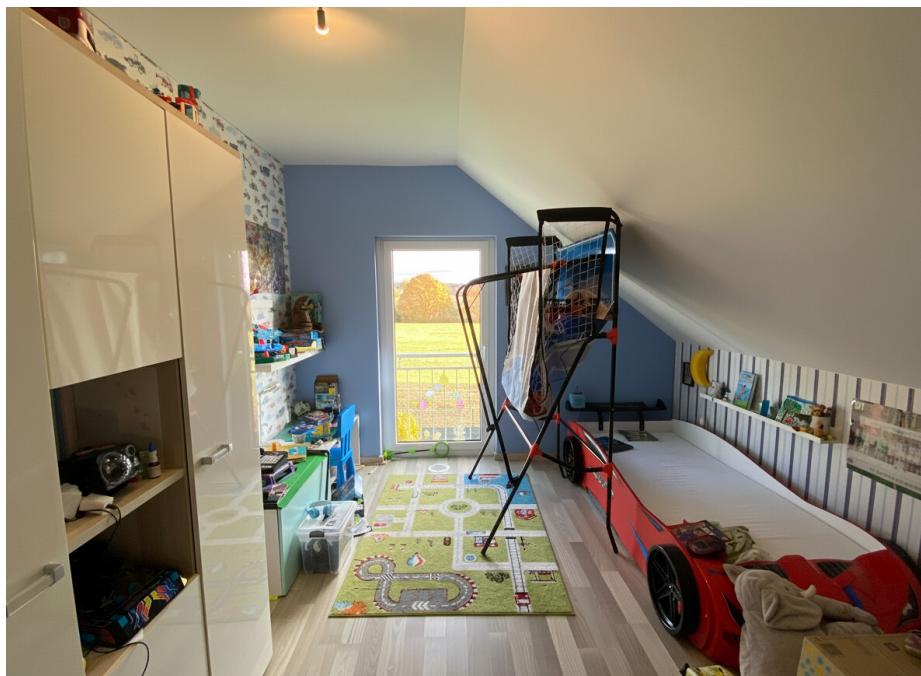
Codice oggetto: 25255021_1 - 34355 Staufenberg

La proprietà



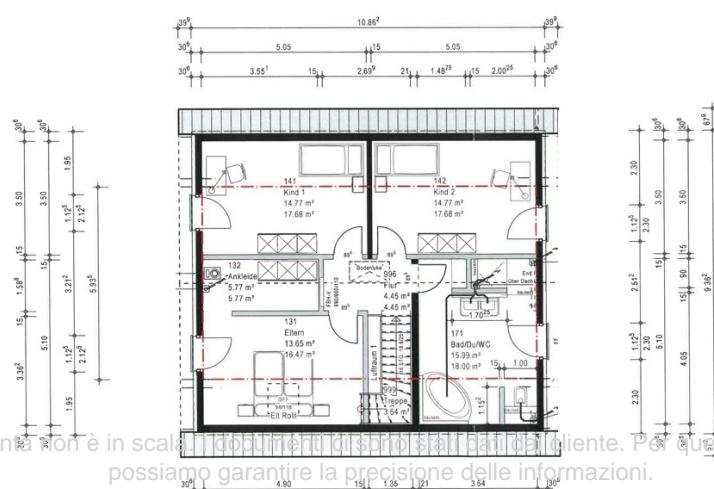
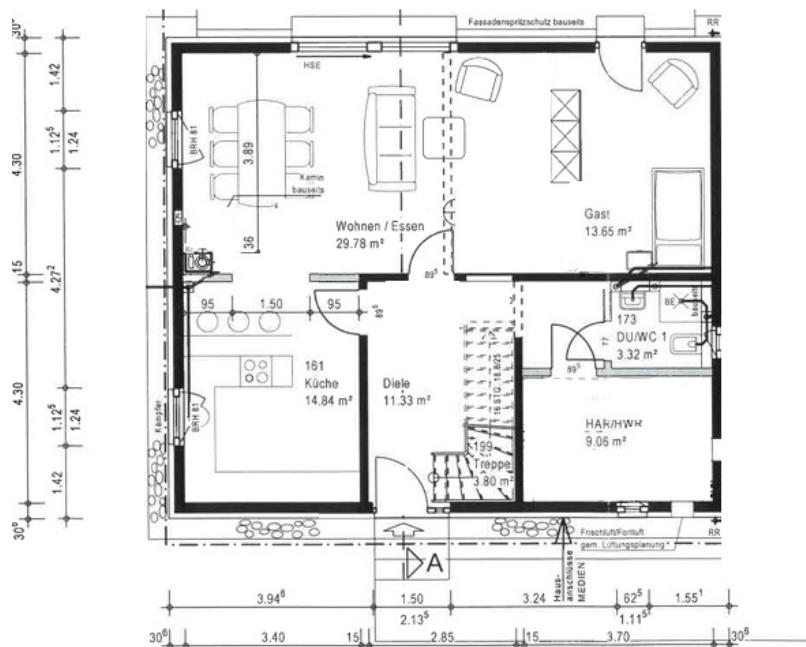
Codice oggetto: 25255021_1 - 34355 Staufenberg

La proprietà



Codice oggetto: 25255021_1 - 34355 Staufenberg

Planimetrie



Questa pianta non è in scala. I documenti di disegno sono stati preparati dal cliente. Per questo motivo, non possiamo garantire la precisione delle informazioni.

Codice oggetto: 25255021_1 - 34355 Staufenberg

Una prima impressione

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.

Codice oggetto: 25255021_1 - 34355 Staufenberg

Tutto sulla posizione

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.

Codice oggetto: 25255021_1 - 34355 Staufenberg

Ulteriori informazioni

Es liegt ein Energiebedarfssausweis vor.

Dieser ist gültig bis 26.10.2035.

Endenergiebedarf beträgt 22.40 kWh/(m²*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.

Codice oggetto: 25255021_1 - 34355 Staufenberg

Partner di contatto

Per ulteriori informazioni, si prega di contattare la persona di riferimento:

Christian Merz

Theaterstraße 22, 37073 Göttingen

Tel.: +49 551 - 49 97 471 0

E-Mail: goettingen@von-poll.com

Alla clausola di esclusione di responsabilità di von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com