

**Staufenberg**

# Familienfreundliches Reihenmittelhaus mit Garten, Balkon und Garage in ruhiger Lage

**Codice oggetto: 26255012**

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



**PREZZO D'ACQUISTO: 265.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 117,43 m<sup>2</sup> • VANI: 4 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 338 m<sup>2</sup>**

**Codice oggetto: 26255012 - 34355 Staufenberg**

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

Codice oggetto: 26255012 - 34355 Staufenberg

## A colpo d'occhio

Codice oggetto	26255012
Superficie netta	ca. 117,43 m <sup>2</sup>
Tipologia tetto	a due falde
Vani	4
Anno di costruzione	1985
Garage/Posto auto	2 x superficie libera, 1 x Garage

Prezzo d'acquisto	265.000 EUR
Casa	Villa a schiera
Compenso di mediazione	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernizzazione / Riqualificazione	2022
Stato dell'immobile	Curato
Tipologia costruttiva	massiccio
Caratteristiche	Terrazza, Bagni di servizio, Cucina componibile, Balcone

Codice oggetto: 26255012 - 34355 Staufenberg

## Dati energetici

Tipologia di riscaldamento	<b>centralizzato</b>	Certificazione energetica	<b>Attestato di prestazione energetica</b>
Riscaldamento	<b>Olio</b>	Consumo finale di energia	<b>76.10 kWh/m²a</b>
Certificazione energetica valido fino a	<b>20.02.2036</b>	Classe di efficienza energetica	<b>C</b>
Fonte di alimentazione	<b>Combustibile liquido</b>	Anno di costruzione secondo il certificato energetico	<b>1985</b>

Codice oggetto: 26255012 - 34355 Staufenberg

## La proprietà



Codice oggetto: 26255012 - 34355 Staufenberg

## La proprietà



Codice oggetto: 26255012 - 34355 Staufenberg

## La proprietà



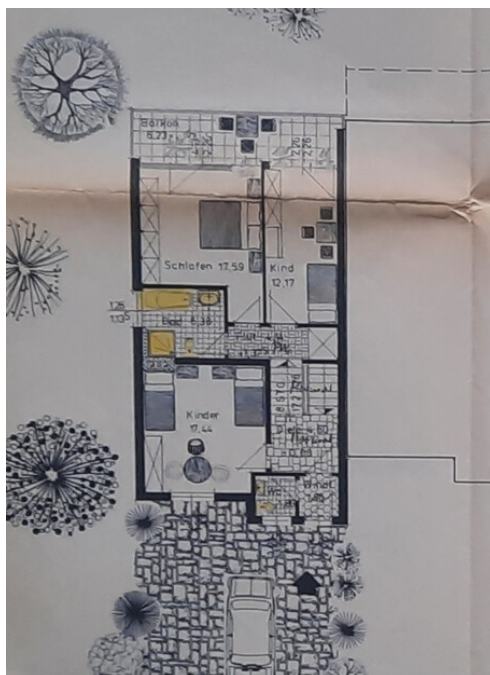
Codice oggetto: 26255012 - 34355 Staufenberg

## La proprietà



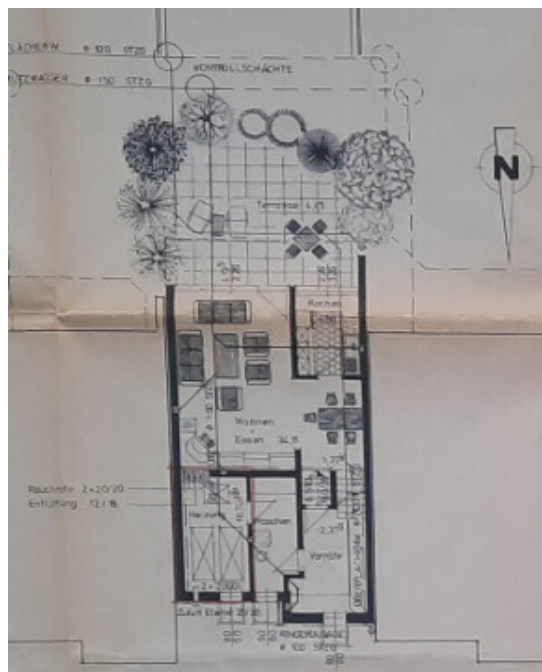
Codice oggetto: 26255012 - 34355 Staufenberg

## La proprietà



Codice oggetto: 26255012 - 34355 Staufenberg

## La proprietà



**Codice oggetto: 26255012 - 34355 Staufenberg**

## Una prima impressione

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 m<sup>2</sup> Wohnfläche und einem ca. 338 m<sup>2</sup> 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.

**Codice oggetto: 26255012 - 34355 Staufenberg**

## **Tutto sulla posizione**

**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.**

**Codice oggetto: 26255012 - 34355 Staufenberg**

## **Ulteriori informazioni**

**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.

**Codice oggetto: 26255012 - 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](mailto:goettingen@von-poll.com)**

*Alla clausola di esclusione di responsabilità di von Poll Immobilien GmbH*

---

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