

Staufenberg

Charmantes & Modernisiertes Zweifamilienhaus – flexibel nutzbar als Ein- oder Zweifamilienhaus

Property ID: 25255009

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



PURCHASE PRICE: 375.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 175 m² • ROOMS: 7 • LAND AREA: 440 m²

Property ID: 25255009 - 34355 Staufenberg

- At a glance
- The property
- Energy Data
- Floor plans
- A first impression
- All about the location
- Other information
- Contact partner

Property ID: 25255009 - 34355 Staufenberg

At a glance

Property ID	25255009
Living Space	ca. 175 m²
Roof Type	Gabled roof
Rooms	7
Bedrooms	3
Bathrooms	2
Year of construction	1980
Type of parking	2 x Outdoor parking space, 1 x Garage

Purchase Price	375.000 EUR
Commission	Käuferprovision beträgt 2,975 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisation / Refurbishment	2020
Condition of property	Modernised
Construction method	Solid
Equipment	Terrace, Guest WC, Garden / shared use, Balcony

Property ID: 25255009 - 34355 Staufenberg

Energy Data

Type of heating	Central heating	Energy Certificate	Energy consumption certificate
Energy Source	Gas	Final energy consumption	114.00 kWh/m²a
Energy certificate valid until	12.02.2028	Energy efficiency class	D
Power Source	Gas	Year of construction according to energy certificate	1980

Property ID: 25255009 - 34355 Staufenberg

The property



Property ID: 25255009 - 34355 Staufenberg

The property



Property ID: 25255009 - 34355 Staufenberg

The property



Property ID: 25255009 - 34355 Staufenberg

The property



Property ID: 25255009 - 34355 Staufenberg

The property



Property ID: 25255009 - 34355 Staufenberg

The property



Property ID: 25255009 - 34355 Staufenberg

The property



Property ID: 25255009 - 34355 Staufenberg

The property



Property ID: 25255009 - 34355 Staufenberg

The property



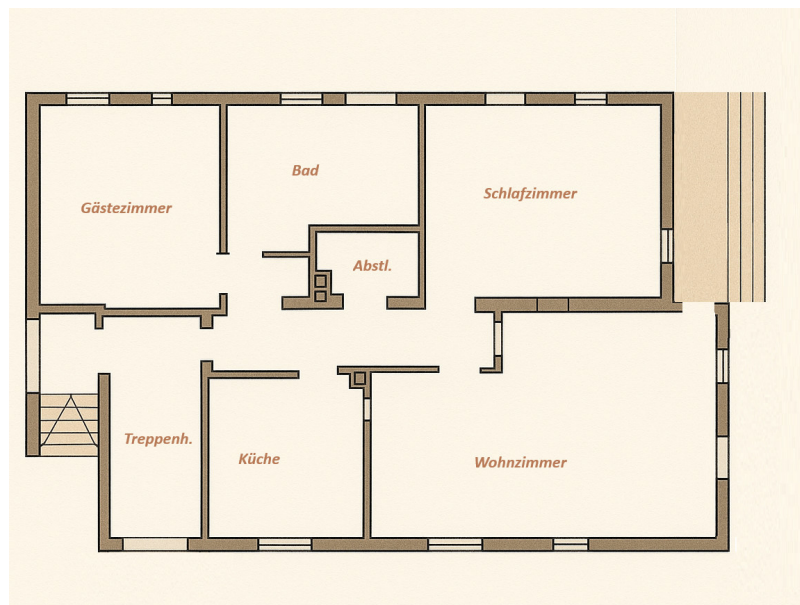
Property ID: 25255009 - 34355 Staufenberg

The property



Property ID: 25255009 - 34355 Staufenberg

Floor plans





This floor plan is not to scale. The documents were given to us by the client. For this reason, we cannot guarantee the accuracy of the information.

Property ID: 25255009 - 34355 Staufenberg

A first impression

Dieses gepflegte und umfangreich sanierte Zweifamilienhaus bietet eine hervorragende Kombination aus zeitgemäßem Wohnkomfort und flexibler Nutzung. Ob als großzügiges Einfamilienhaus für die ganze Familie oder als Zweifamilienhaus mit getrennten Wohneinheiten, hier stehen Ihnen alle Möglichkeiten offen. Das Haus wurde in den letzten Jahren umfassend modernisiert und befindet sich in einem ausgezeichneten Zustand. Sämtliche technischen Installationen, die Fenster sowie die Heizungsanlage wurden erneuert, ebenso wie die Bäder, die in einem modernen, stilvollen Design gestaltet sind.

Die beiden Wohneinheiten verfügen über separate Zugänge, wodurch auch eine Nutzung durch zwei Parteien problemlos möglich ist, ideal etwa für Mehrgenerationenwohnen oder eine Kombination aus Eigennutzung und Vermietung. Die Räume sind hell und großzügig geschnitten und bieten eine angenehme Wohnatmosphäre mit hohem Wohlfühlfaktor. Der Garten lädt zum Verweilen ein und bietet ausreichend Platz für Freizeitaktivitäten, Kinder oder gemütliche Stunden im Grünen. Auch der Außenbereich ist gepflegt und harmonisch in das Gesamtbild eingebettet.

Das Haus liegt in einem ruhigen und gewachsenen Wohngebiet von Staufenberg, umgeben von Natur und mit guter Anbindung an die umliegenden Ortschaften sowie die Stadt Göttingen. Einkaufsmöglichkeiten, Schulen und Kindergärten sind in kurzer Entfernung erreichbar, ebenso wie Anbindungen an den öffentlichen Nahverkehr. Die Lage bietet damit sowohl naturnahes Wohnen als auch eine gute Erreichbarkeit urbaner Infrastruktur.

Diese Immobilie eignet sich ideal für Familien, Paare oder Kapitalanleger, die Wert auf eine solide Bausubstanz, moderne Ausstattung und ein flexibles Wohnkonzept legen. Dank des sanierten Zustands ist ein Einzug ohne weiteren Renovierungsaufwand möglich, einziehen und wohlfühlen.

Property ID: 25255009 - 34355 Staufenberg

All about the location

Die Immobilie befindet sich in ruhiger, familienfreundlicher Wohnlage in einem Ortsteil der Gemeinde Staufenberg im Landkreis Göttingen. Die Umgebung ist geprägt von Ein- und Zweifamilienhäusern, gepflegten Gärten und viel Grün. Die naturnahe Lage bietet hohe Lebensqualität und eignet sich ideal für Menschen, die ruhiges Wohnen mit guter Erreichbarkeit verbinden möchten.

In der näheren Umgebung befinden sich Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf, Kindergärten, Schulen sowie ärztliche Versorgung. Auch Freizeitangebote wie Wander- und Radwege, Spielplätze oder Vereine sind gut erreichbar und machen die Lage besonders attraktiv für Familien.

Dank der verkehrsgünstigen Anbindung sind sowohl die Universitätsstadt Göttingen als auch andere Städte der Region schnell zu erreichen, sei es mit dem Auto oder dem öffentlichen Nahverkehr. Die Nähe zur Bundesstraße und zur Autobahn sorgt für eine unkomplizierte Anbindung in alle Richtungen, ohne dabei die Ruhe der Wohngegend zu stören.

Insgesamt handelt es sich um eine ruhige und zugleich gut angebundene Lage mit hoher Wohn- und Lebensqualität.

Property ID: 25255009 - 34355 Staufenberg

Other information

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.
Dieser ist gültig bis 12.2.2028.
Endenergieverbrauch beträgt 114.00 kwh/(m²*a).
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1980.
Die Energieeffizienzklasse ist D.

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 Handelsregistrauszugs, 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.

Property ID: 25255009 - 34355 Staufenberg

Contact partner

For further information, please contact your contact person:

Christian Merz

Theaterstraße 22, 37073 Göttingen

Tel.: +49 551 - 49 97 471 0

E-Mail: goettingen@von-poll.com

To the Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com