

Staufenberg

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

Número de propiedad: 25255009

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



PRECIO DE COMPRA: 375.000 EUR • SUPERFICIE HABITABLE: ca. 175 m<sup>2</sup> • HABITACIONES: 7 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 440 m<sup>2</sup>

Número de propiedad: 25255009 - 34355 Staufenberg

- De un vistazo
- La propiedad
- Datos energéticos
- Planos de planta
- Una primera impresión
- Todo sobre la ubicación
- Otros datos
- Contacto con el socio

Número de propiedad: 25255009 - 34355 Staufenberg

## De un vistazo

Número de propiedad	25255009	Precio de compra	375.000 EUR
Superficie habitable	ca. 175 m <sup>2</sup>	Casa	Casa bifamiliar
Tipo de techo	Techo a dos aguas	Comisión	Käuferprovision beträgt 2,975 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Habitaciones	7	Modernización / Rehabilitación	2020
Dormitorios	3	Estado de la propiedad	cuidado
Baños	2	Método de construcción	Sólido
Año de construcción	1980	Características	Terraza, WC para invitados, Jardín / uso compartido, Balcón
Tipo de aparcamiento	2 x Plaza de aparcamiento exterior, 1 x Garaje		

Número de propiedad: 25255009 - 34355 Staufenberg

## Datos energéticos

Tipo de calefacción	Calefacción central	Certificado energético	Certificado de consumo
Fuente de energía	Gas	Consumo de energía final	114.00 kWh/m <sup>2</sup> a
Certificado energético válido hasta	12.02.2028	Clase de eficiencia energética	D
Fuente de energía	Aceite	Año de construcción según el certificado energético	1980

Número de propiedad: 25255009 - 34355 Staufenberg

## La propiedad



Número de propiedad: 25255009 - 34355 Staufenberg

## La propiedad



Número de propiedad: 25255009 - 34355 Staufenberg

## La propiedad



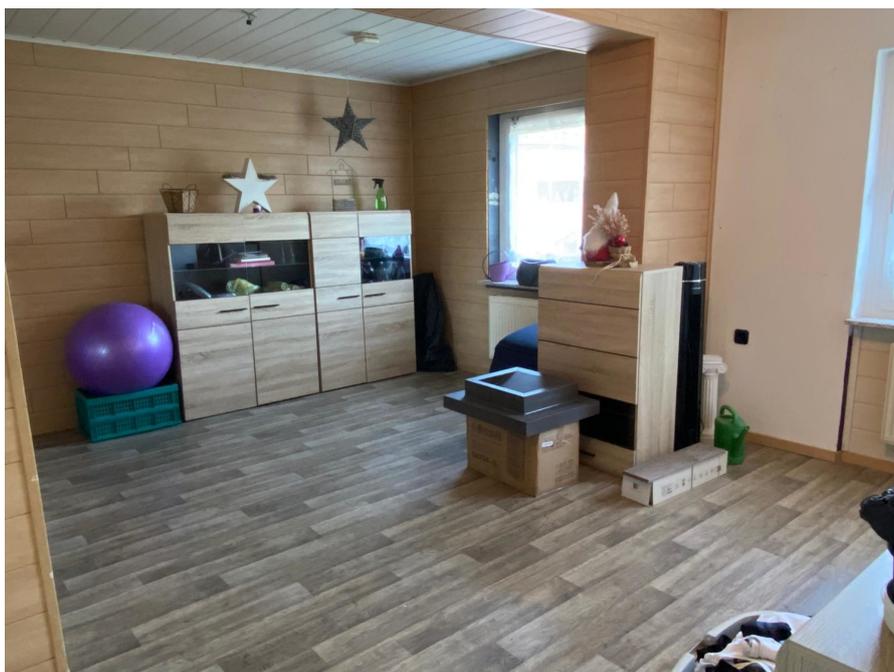
Número de propiedad: 25255009 - 34355 Staufenberg

## La propiedad



Número de propiedad: 25255009 - 34355 Staufenberg

## La propiedad



Número de propiedad: 25255009 - 34355 Staufenberg

## La propiedad



Número de propiedad: 25255009 - 34355 Staufenberg

## La propiedad



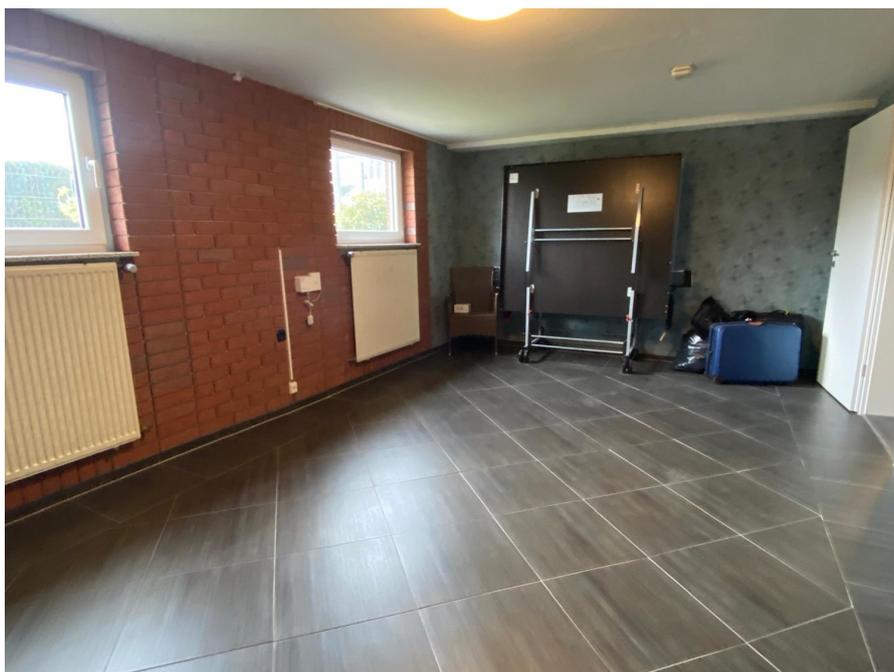
Número de propiedad: 25255009 - 34355 Staufenberg

## La propiedad



Número de propiedad: 25255009 - 34355 Staufenberg

## La propiedad



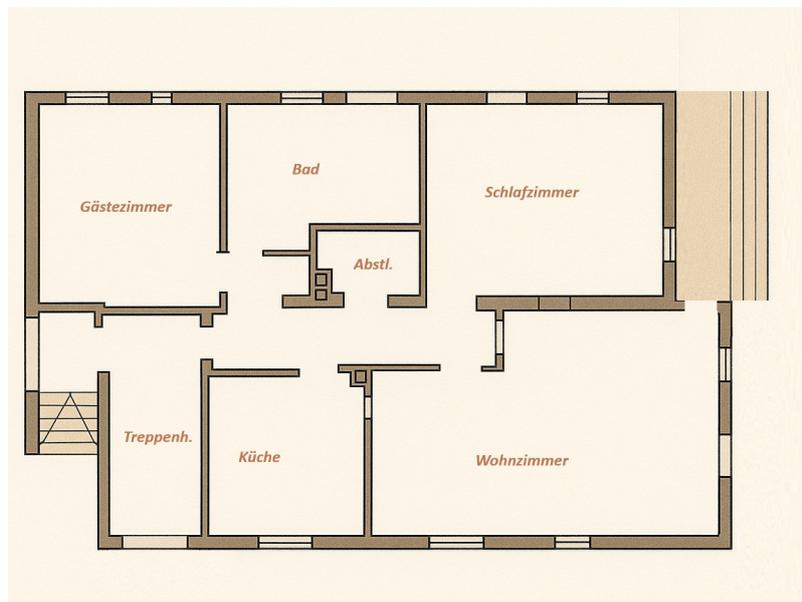
Número de propiedad: 25255009 - 34355 Staufenberg

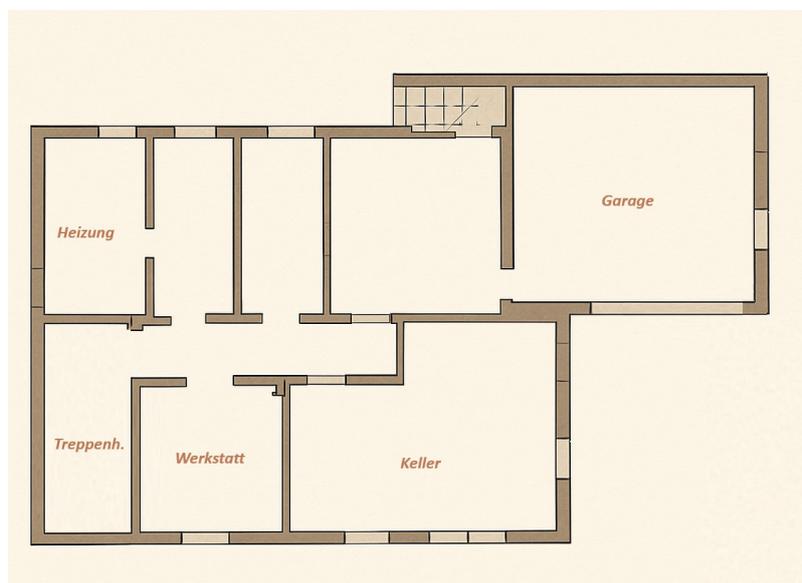
## La propiedad



Número de propiedad: 25255009 - 34355 Staufenberg

## Planos de planta





Este plano no está a escala. Los documentos nos fueron entregados por el cliente. Por esta razón, no podemos garantizar la exactitud de la información.

Número de propiedad: 25255009 - 34355 Staufenberg

## Una primera impresión

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.

**Número de propiedad: 25255009 - 34355 Staufenberg**

## Todo sobre la ubicación

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.

Número de propiedad: 25255009 - 34355 Staufenberg

## Otros datos

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.  
Dieser ist gültig bis 12.2.2028.  
Endenergieverbrauch beträgt 114.00 kwh/(m<sup>2</sup>\*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 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.

Número de propiedad: 25255009 - 34355 Staufenberg

## Contacto con el socio

Para más información, dirijase a su persona de contacto:

Christian Merz

---

Theaterstraße 22, 37073 Göttingen

Tel.: +49 551 - 49 97 471 0

E-Mail: [goettingen@von-poll.com](mailto:goettingen@von-poll.com)

*Al aviso legal de von Poll Immobilien GmbH*

---

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