

**Staufenberg**

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

**VP azonosító: 25255009**

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



**VÉTELÁR: 375.000 EUR • HASZNOS LAKÓTÉR: ca. 175 m<sup>2</sup> • SZOBÁK: 7 • FÖLDTERÜLET: 440 m<sup>2</sup>**

VP azonosító: 25255009 - 34355 Staufenberg

- Áttekintés
- Az ingatlan
- Áttekintés: Energia adatok
- Alaprajzok
- Az első benyomás
- Minden a helyszínről
- További információ / adatok
- Kapcsolattartó

VP azonosító: 25255009 - 34355 Staufenberg

## Áttekintés

VP azonosító	25255009	Vételár	375.000 EUR
Hasznos lakótér	ca. 175 m <sup>2</sup>	Jutalék	Käuferprovision beträgt 2,975 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Teto formája	Nyeregteto	Modernizálás / Felújítás	2020
Szobák	7	AZ INGATLAN ÁLLAPOTA	Korszerűsített
Hálósobák	3	Kivitelezési módszer	Szilárd
FÜRDOSZOBÁK	2	Felszereltség	Terasz, Vendég WC, Kert / közös használat, Erkély
ÉPÍTÉS ÉVE	1980		
PARKOLÁSI LEHETOSÉGEK	2 x Felszíni parkolóhely, 1 x Garázs		

VP azonosító: 25255009 - 34355 Staufenberg

## Áttekintés: Energia adatok

Futési rendszer	Központifutés	Energiatanúsítvány	Energia tanúsítvány
Energiaforrás	Gáz	Végso energiafogyasztás	114.00 kWh/m <sup>2</sup> a
Energia tanúsítvány érvényességének lejárata	12.02.2028	Energiahatékonysági besorolás / Energetikai tanúsítvány	D
Energiaforrás	Olaj	Építési év az energiatanúsítvány szerint	1980

VP azonosító: 25255009 - 34355 Staufenberg

## Az ingatlan



VP azonosító: 25255009 - 34355 Staufenberg

## Az ingatlan



VP azonosító: 25255009 - 34355 Staufenberg

## Az ingatlan



VP azonosító: 25255009 - 34355 Staufenberg

## Az ingatlan



VP azonosító: 25255009 - 34355 Staufenberg

## Az ingatlan



VP azonosító: 25255009 - 34355 Staufenberg

## Az ingatlan



VP azonosító: 25255009 - 34355 Staufenberg

## Az ingatlan



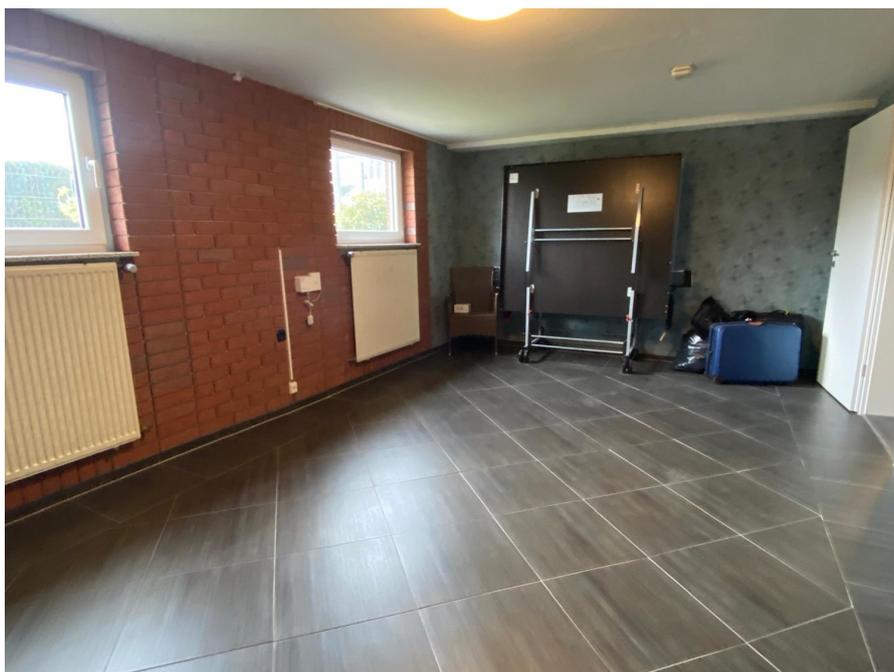
VP azonosító: 25255009 - 34355 Staufenberg

## Az ingatlan



VP azonosító: 25255009 - 34355 Staufenberg

## Az ingatlan



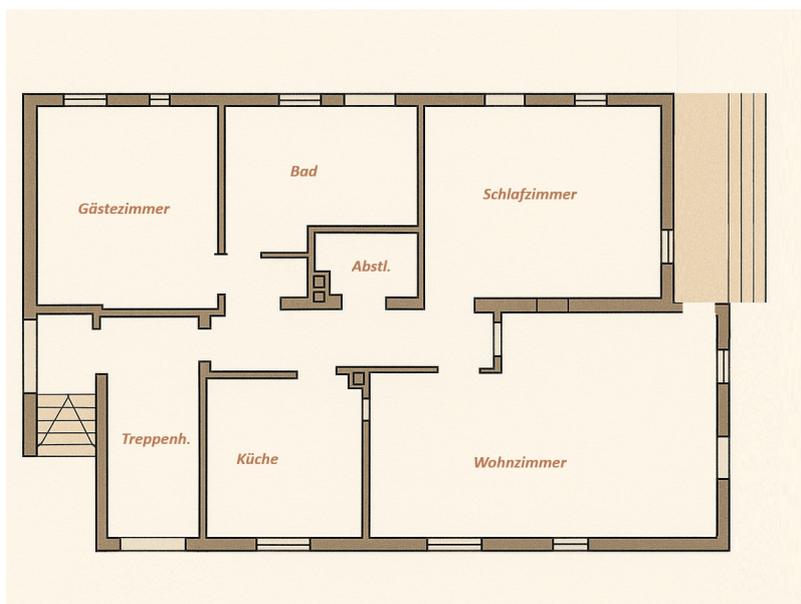
VP azonosító: 25255009 - 34355 Staufenberg

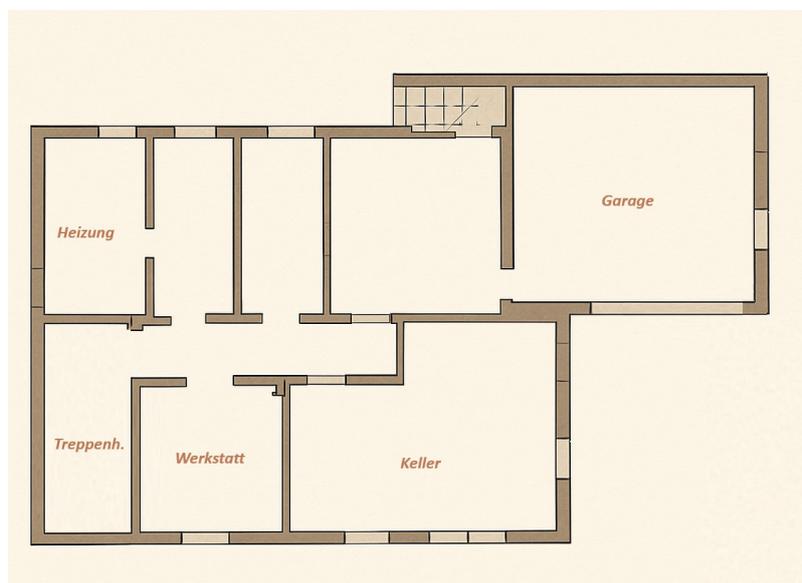
## Az ingatlan



VP azonosító: 25255009 - 34355 Staufenberg

## Alaprajzok





Ez az alaprajz nem méretarányos. A dokumentumokat a megbízó adta át a részünkre. Az adatok helyességéért nem vállalunk felelősséget.

VP azonosító: 25255009 - 34355 Staufenberg

## Az also benyomás

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.

VP azonosító: 25255009 - 34355 Staufenberg

## Minden a helyszínrol

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.

VP azonosító: 25255009 - 34355 Staufenberg

## További információ / adatok

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.

VP azonosító: 25255009 - 34355 Staufenberg

## Kapcsolattartó

További információért forduljon a kapcsolattartójához:

Christian Merz

---

Theaterstraße 22, 37073 Göttingen

Tel.: +49 551 - 49 97 471 0

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

*A von Poll Immobilien GmbH felelősségkizárásához*

---

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