

Staufenberg

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

Número da propriedade: 25255009

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



PREÇO DE COMPRA: 375.000 EUR • ÁREA: ca. 175 m<sup>2</sup> • QUARTOS: 7 • ÁREA DO TERRENO: 440 m<sup>2</sup>

Número da propriedade: 25255009 - 34355 Staufenberg

- Numa vista geral
- O imóvel
- Dados energéticos
- Plantas dos pisos
- Uma primeira impressão
- Tudo sobre a localização
- Outras informações
- Pessoa de contacto

Número da propriedade: 25255009 - 34355 Staufenberg

## Numa vista geral

|                        |                                                      |
|------------------------|------------------------------------------------------|
| Número da propriedade  | 25255009                                             |
| Área                   | ca. 175 m²                                           |
| Forma do telhado       | Telhado de sela                                      |
| Quartos                | 7                                                    |
| Quartos                | 3                                                    |
| Casas de banho         | 2                                                    |
| Ano de construção      | 1980                                                 |
| Tipo de estacionamento | 2 x Lugar de estacionamento ao ar livre, 1 x Garagem |

|                             |                                                                            |
|-----------------------------|----------------------------------------------------------------------------|
| Preço de compra             | 375.000 EUR                                                                |
| Comissão para arrendatários | Käuferprovision beträgt 2,975 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Modernização / Reciclagem   | 2020                                                                       |
| Tipo de construção          | Sólido                                                                     |
| Móveis                      | Terraço, WC de hóspedes, Jardim / uso partilhado, Varanda                  |

Número da propriedade: 25255009 - 34355 Staufenberg

## Dados energéticos

|                                   |                     |
|-----------------------------------|---------------------|
| Sistemas de aquecimento           | Aquecimento central |
| Fonte de Energia                  | Gás                 |
| Certificado Energético válido até | 12.02.2028          |
| Aquecimento                       | Petróleo            |

|                                                          |                                   |
|----------------------------------------------------------|-----------------------------------|
| Certificado Energético                                   | Certificado de consumo de energia |
| Consumo final de energia                                 | 114.00 kWh/m²a                    |
| Classificação energética                                 | D                                 |
| Ano de construção de acordo com o certificado energético | 1980                              |

Número da propriedade: 25255009 - 34355 Staufenberg

## O imóvel





Número da propriedade: 25255009 - 34355 Staufenberg

## O imóvel



Número da propriedade: 25255009 - 34355 Staufenberg

## O imóvel





Número da propriedade: 25255009 - 34355 Staufenberg

## O imóvel





Número da propriedade: 25255009 - 34355 Staufenberg

## O imóvel



Número da propriedade: 25255009 - 34355 Staufenberg

## O imóvel



Número da propriedade: 25255009 - 34355 Staufenberg

## O imóvel





Número da propriedade: 25255009 - 34355 Staufenberg

## O imóvel



Número da propriedade: 25255009 - 34355 Staufenberg

## O imóvel



Número da propriedade: 25255009 - 34355 Staufenberg

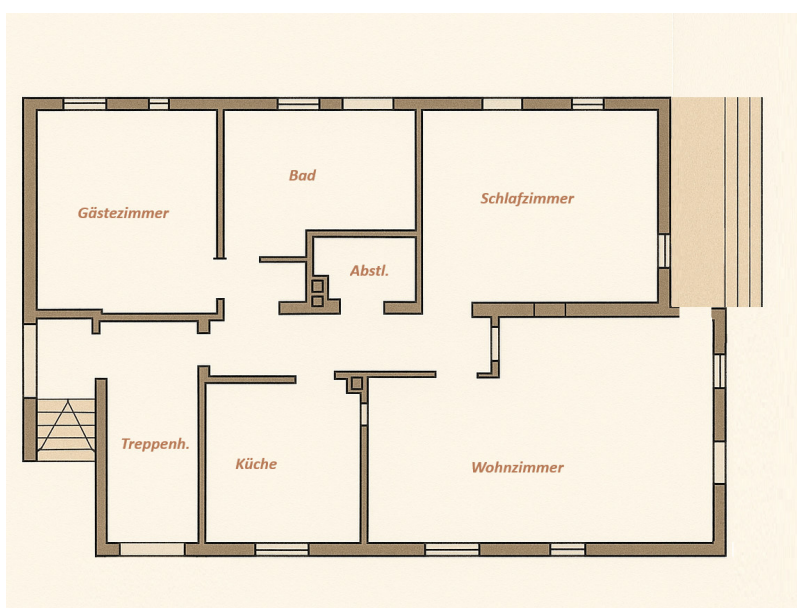
## O imóvel

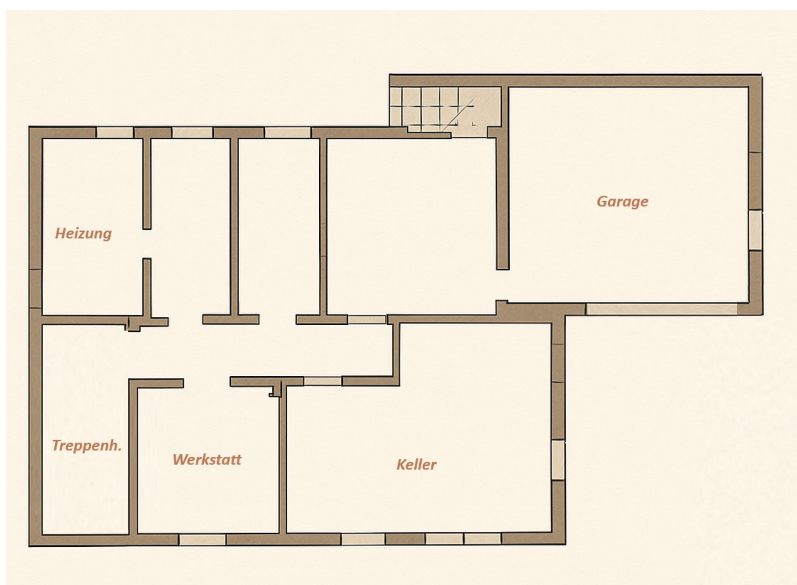




Número da propriedade: 25255009 - 34355 Staufenberg

## Plantas dos pisos





Esta planta não é à escala. Os documentos foram-nos entregues pelo cliente. Por conseguinte, não podemos assumir qualquer responsabilidade pela exatidão das indicações.

Número da propriedade: 25255009 - 34355 Staufenberg

## Uma primeira impressão

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 da propriedade: 25255009 - 34355 Staufenberg

## Tudo sobre a localização

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 da propriedade: 25255009 - 34355 Staufenberg

## Outras informações

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 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.

Número da propriedade: 25255009 - 34355 Staufenberg

## Pessoa de contacto

Para mais informações, queira contactar a sua pessoa 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)

*Para o aviso de isenção de responsabilidade da von Poll Immobilien GmbH*

---

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