Moringen

Großzügiges Einfamilienhaus in ruhiger Wohnlage von Moringen

Objektnummer: 26448013



KAUFPREIS: 350.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 173.29 m^2 • ZIMMER: 6 • GRUNDSTÜCK: 732 m^2

Objektnummer: 26448013 - 37186 Moringen

- Auf einen Blick
- Die Immobilie
- Auf einen Blick: Energiedaten
- Grundrisse
- Ein erster Eindruck
- Alles zum Standort
- Sonstige Angaben
- Ansprechpartner

Objektnummer: 26448013 - 37186 Moringen

Auf einen Blick

Objektnummer	26448013
Wohnfläche	ca. 173.29 m²
Dachform	Krüppelwalmdach
Zimmer	6
Schlafzimmer	2
Badezimmer	2
Baujahr	1976
Stellplatz	2 x Freiplatz, 1 x Garage

Kaufpreis	350.000 EUR
Haustyp	Einfamilienhaus
Provision	Käuferprovision 2,98 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Zustand der Immobilie	gepflegt
Bauweise	Massiv
Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Einbauküche

Objektnummer: 26448013 - 37186 Moringen

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung
Wesentlicher Energieträger	Gas
Energieausweis gültig bis	17.02.2036
Befeuerung	Gas

Energieausweis	Bedarfsausweis
Endenergiebedarf	262.5 kWh/m²a
Energie-Effizienzklasse	H
Baujahr laut Energieausweis	1976

Objektnummer: 26448013 - 37186 Moringen

Die Immobilie





Objektnummer: 26448013 - 37186 Moringen

Die Immobilie





Objektnummer: 26448013 - 37186 Moringen

Die Immobilie





Objektnummer: 26448013 - 37186 Moringen

Die Immobilie





Objektnummer: 26448013 - 37186 Moringen

Die Immobilie





Objektnummer: 26448013 - 37186 Moringen

Die Immobilie





Objektnummer: 26448013 - 37186 Moringen

Die Immobilie





Objektnummer: 26448013 - 37186 Moringen

Die Immobilie





Objektnummer: 26448013 - 37186 Moringen

Die Immobilie





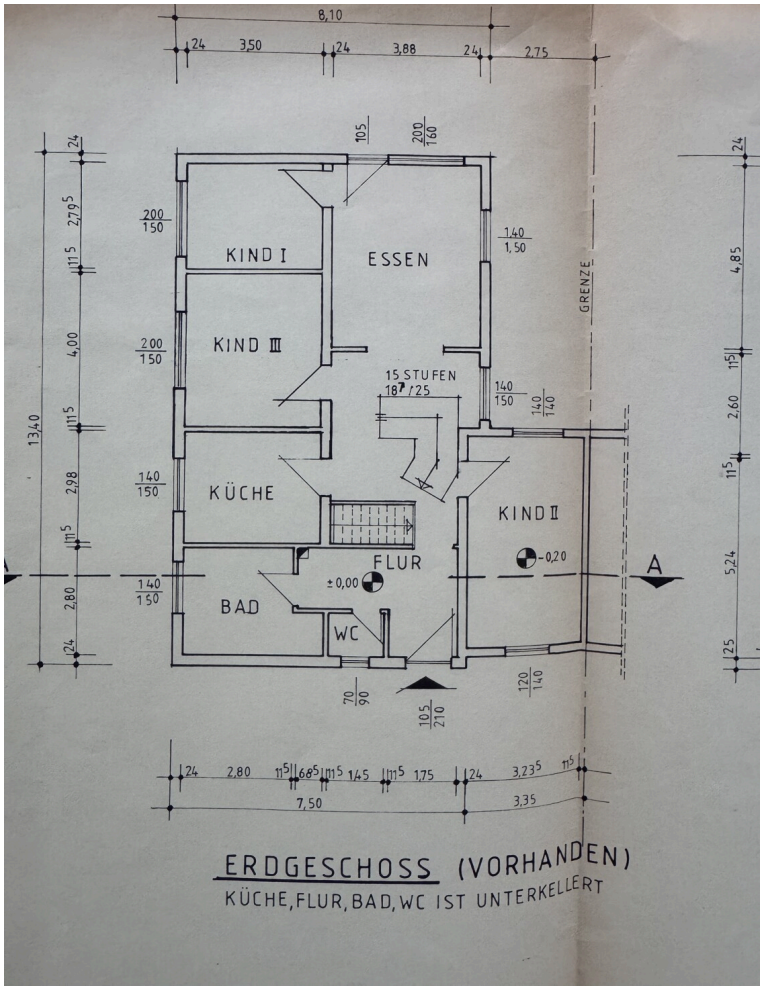
Objektnummer: 26448013 - 37186 Moringen

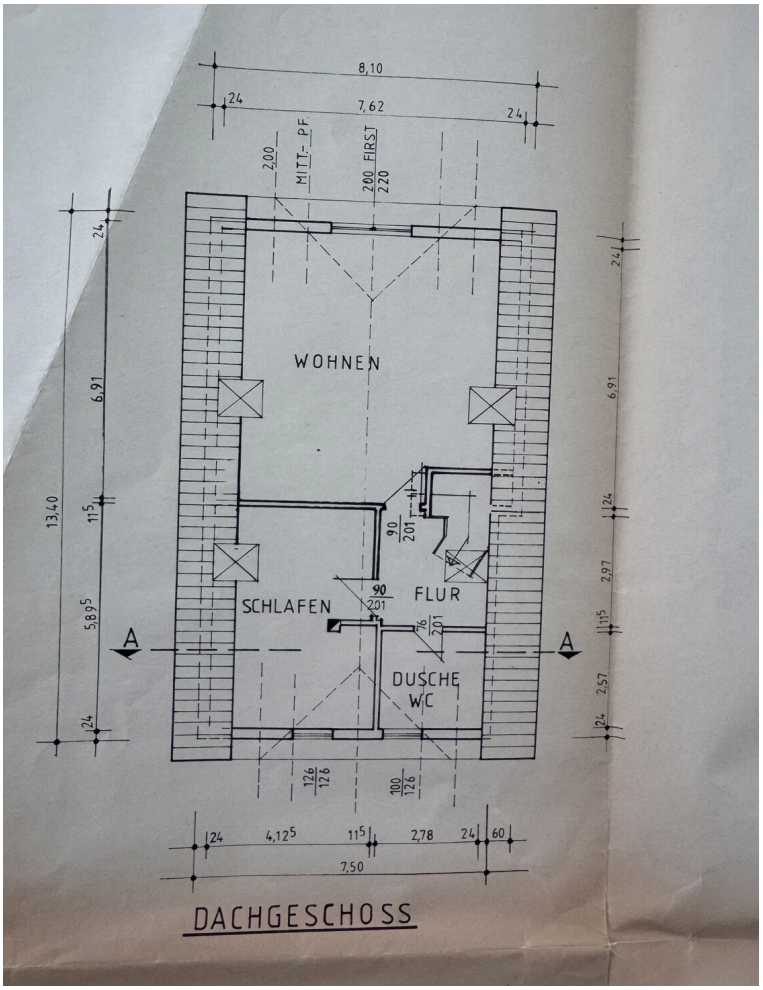
Die Immobilie



Objektnummer: 26448013 - 37186 Moringen

Grundrisse





Dieser Grundriss ist nicht maßstabsgetreu. Die Unterlagen wurden uns vom Auftraggeber zur Verfügung gestellt. Aus diesem Grund können wir nicht für die Richtigkeit der Angaben garantieren.

Objektnummer: 26448013 - 37186 Moringen

Ein erster Eindruck

Dieses im Jahr 1976 in massiver Bauweise errichtete Einfamilienhaus befindet sich auf einem ca. 732 m² großen Eigentumsgrundstück in einer gewachsenen Wohnstruktur. Durch eine fachgerechte Aufstockung im Jahr 1996 wurde das Objekt auf eine heutige Wohnfläche von ca. 170 m² erweitert und bietet damit ein überdurchschnittlich großzügiges Raumangebot. Die Architektur ist funktional und zeitlos, geprägt durch eine klassische Klinkerfassade sowie eine solide Bausubstanz.

Die Wohnfläche verteilt sich auf insgesamt sechs Zimmer und ermöglicht vielfältige Nutzungskonzepte. Im Erdgeschoss bildet das großzügige Wohnzimmer mit direktem Zugang zur Terrasse den Mittelpunkt des Hauses. Ein separates Esszimmer schließt unmittelbar an die Küche an, die bereits mit einer Einbauküche ausgestattet ist. Ergänzt wird diese Ebene durch zwei flexibel nutzbare Zimmer, die sich ideal als Arbeits-, Gäste- oder Kinderzimmer eignen. Ein Tageslichtbad mit Badewanne und Dusche sowie ein separates Gäste-WC runden das Raumangebot im Erdgeschoss ab.

Die Immobilie wurde im Jahr 1996 durch eine Aufstockung der oberen Etage optimal und komfortabel erweitert und dient als privater Rückzugsbereich. Hier befindet sich das Hauptschlafzimmer mit integrierten Einbauschränken, begehbarem Kleiderschrank sowie elektrischen Außenrollos. Ein weiteres Schlafzimmer bzw. Gästezimmer steht ebenfalls zur Verfügung. Ein Badezimmer mit Dusche sorgt auf dieser Etage für zusätzlichen Komfort.

Die Innenausstattung präsentiert sich gepflegt und umfasst Bodenbeläge aus Vinyl, Laminat und Fliesen. Das Haus ist teilunterkellert und bietet neben dem Heizungsraum und einem Vorratsraum zusätzliche praktische Abstellflächen. Ein direkter Außenzugang ist vorhanden.

Der Außenbereich überzeugt durch einen sehr gepflegten Garten mit eigenem Brunnen zur Bewässerung. Die großzügige Terrasse mit elektrischer Markise lädt dazu ein, die Freizeit im Grünen zu genießen – sei es bei entspannten Feierabenden oder geselligen Abenden mit Familie und Freunden. Der Garten bietet zudem ausreichend Platz für Kinder zum Spielen und Entdecken und schafft damit ideale Bedingungen für ein familienfreundliches Wohnen im Grünen. Für Fahrzeuge stehen eine Garage mit elektrischem Torantrieb sowie zwei zusätzliche Außenstellplätze zur Verfügung.

Technisch ist die Immobilie mit einer Gas-Zentralheizung aus dem Jahr 1995 ausgestattet. Ein Glasfaseranschluss für schnelles Internet ist bereits vorhanden.

Das Objekt befindet sich in einer ruhigen und bevorzugten Wohnlage von Moringen. Die Infrastruktur ist hervorragend: Schulen aller Zweige, Kindergärten sowie

Sporteinrichtungen sind fußläufig erreichbar. Durch die nahegelegene Autobahn A7 besteht eine sehr gute Anbindung in Richtung Göttingen sowie zu den Metropolregionen Hannover und Kassel.

Diese Immobilie vereint eine solide Bausubstanz mit einem großzügigen Raumangebot in attraktiver Lage und eignet sich ideal für Familien mit gehobenem Platzbedarf.

Objektnummer: 26448013 - 37186 Moringen

Alles zum Standort

Die Immobilie befindet sich in ruhiger Wohnlage in Moringen, einer gut angebundenen Kleinstadt im Landkreis Northeim in Niedersachsen. Die Umgebung zeichnet sich durch eine angenehme Wohnatmosphäre mit einer guten Mischung aus ländlicher Ruhe und der Nähe zu urbaner Infrastruktur aus.

In wenigen Fahrminuten erreicht man die nahegelegene Stadt Göttingen, die als bedeutender Wirtschafts- und Wissenschaftsstandort ein umfangreiches Angebot an Einkaufsmöglichkeiten, Gastronomie, Kultur und medizinischer Versorgung bietet.

Die Verkehrsanbindung ist sehr gut: Über die nahegelegene Autobahn 7 ist eine schnelle Verbindung in Richtung Hannover sowie Kassel gewährleistet. Zudem besteht Anschluss an den regionalen Bahnverkehr der Deutsche Bahn, wodurch umliegende Städte bequem erreichbar sind.

Vor Ort sowie in den angrenzenden Gemeinden befinden sich Kindergärten, Grund- und weiterführende Schulen, die eine gute Bildungsversorgung für Familien sicherstellen. Ergänzt wird dies durch diverse Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf, darunter Supermärkte, Bäckereien und kleinere Fachgeschäfte.

Auch das Freizeitangebot kommt nicht zu kurz: Die naturnahe Umgebung lädt zu Spaziergängen, Radtouren und sportlichen Aktivitäten im Grünen ein. Zahlreiche Vereine sowie Sport- und Freizeitmöglichkeiten in der Region sorgen zusätzlich für eine hohe Lebensqualität.

Insgesamt bietet der Standort eine attraktive Kombination aus ruhigem Wohnen, guter Infrastruktur und hervorragender Erreichbarkeit der umliegenden Zentren.

Objektnummer: 26448013 - 37186 Moringen

Sonstige Angaben

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.

Objektnummer: 26448013 - 37186 Moringen

Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Thekla Ehrhardt

Mühlenstraße 16, 37154 Northeim
Tel.: +49 5551 - 99 688 99
E-Mail: northeim@von-poll.com

Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com