

Moringen / Weper

# Gepflegtes Einfamilienhaus mit Außenpool

**CODICE OGGETTO: 24448009**



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

**PREZZO D'ACQUISTO: 189.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 125 m<sup>2</sup> • VANI: 5 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 566 m<sup>2</sup>**

CODICE OGGETTO: 24448009 - 37186 Moringen / Weper

- A colpo d'occhio
- La proprietà
- Dati energetici
- Una prima impressione
- Tutto sulla posizione
- Ulteriori informazioni
- Partner di contatto

CODICE OGGETTO: 24448009 - 37186 Moringen / Weper

## A colpo d'occhio

CODICE OGGETTO	24448009
Superficie netta	ca. 125 m <sup>2</sup>
Tipologia tetto	a due falde
DISPONIBILE DAL	Previo accordo
Vani	5
Camere da letto	3
Bagni	2
Anno di costruzione	1981
Garage/Posto auto	2 x Garage

Prezzo d'acquisto	189.000 EUR
Casa	Casa unifamiliare
Compenso di mediazione	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Stato dell'immobile	Curato
Tipologia costruttiva	massiccio
Superficie lorda	ca. 15 m <sup>2</sup>
Caratteristiche	Terrazza, Piscina, Caminetto, Cucina componibile, Balcone

CODICE OGGETTO: 24448009 - 37186 Moringen / Weper

## Dati energetici

Tipologia di riscaldamento	centralizzato
Riscaldamento	Gas
CERTIFICAZIONE ENERGETICA VALIDO FINO A	25.04.2024
Fonte di alimentazione	Gas

Certificazione energetica	Attestato di prestazione energetica
Consumo finale di energia	158.80 kWh/m <sup>2</sup> a
Classe di efficienza energetica	F

CODICE OGGETTO: 24448009 - 37186 Moringen / Weper

## La proprietà



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



CODICE OGGETTO: 24448009 - 37186 Moringen / Weper

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 24448009 - 37186 Moringen / Weper

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 24448009 - 37186 Moringen / Weper

## La proprietà





CODICE OGGETTO: 24448009 - 37186 Moringen / Weper

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 24448009 - 37186 Moringen / Weper

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 24448009 - 37186 Moringen / Weper

## La proprietà



**CODICE OGGETTO: 24448009 - 37186 Moringen / Weper**

## Una prima impressione

Zum Verkauf steht ein massiv erbautes Einfamilienhaus in einer ruhigen Wohngegend in Weper, einem Ortsteil von Moringen. Das im Jahr 1981 erbaute Haus verfügt über eine Wohnfläche von ca. 125 m<sup>2</sup> und befindet sich auf einem Grundstück mit einer Fläche von ca. 566 m<sup>2</sup>. Das Haus bietet insgesamt 5 Zimmer, darunter 3 Schlafzimmer und 2 Badezimmer, verteilt auf zwei Etagen. Das Erdgeschoss verfügt über einen großzügig gestalteten und offenen Wohnbereich, der Ihnen direkten Zugang auf die Terrasse mit Außenpool ermöglicht. Im Jahr 2009 wurde ein gemütlicher Kaminofen im Wohnbereich installiert, der für wohlige Wärme und ein angenehmes Raumklima sorgt. Eine Einbauküche, ein Bad mit Dusche sowie ein Schlafzimmer befinden sich ebenfalls im Erdgeschoss. In den Jahren 2002 und 2003 fand ein Anbau sowie eine Erweiterung des Eingangsbereiches statt, wodurch ein zusätzliches Arbeitszimmer und ein geräumiger Hauswirtschaftsraum, in dem sich die Gaszentralheizung (1993) befindet, geschaffen wurden. Des Weiteren wurden im Jahr 2009 die Fenster erneuert und mit Außenjalousien versehen. Im Obergeschoss erwarten Sie zwei Kinderzimmer und ein weiteres Badezimmer mit Wanne, welches aktuell einen Renovierungsbedarf aufweist. Eines der Kinderzimmer verfügt über einen direkten Zugang zum südlich ausgerichteten Balkon mit Ausblick auf den idyllischen Garten. Die Zimmer sind hell und freundlich gestaltet und bieten ausreichend Platz zur persönlichen Entfaltung. Der Außenbereich der Immobilie begeistert mit einem liebevoll angelegten Garten. Hier findet man Ruhe und Erholung und kann die Natur in vollen Zügen genießen. Die Terrasse lädt zum Verweilen im Freien ein und eignet sich perfekt für gesellige Grillabende mit Familie und Freunden. Ein Highlight dieser Immobilie ist der Außenpool, der erst 2020 erbaut wurde. Hier können Sie an heißen Tagen eine erfrischende Abkühlung genießen. Besonders praktisch ist die Zisterne mit einem Fassungsvermögen von 7.000 Litern, die Regenwasser sammelt und zur Bewässerung des Gartens genutzt werden kann. Des Weiteren verfügt das Grundstück über ein Gartenhaus, welches zusätzlichen Stauraum bietet. Im Jahr 2008 fand der Bau einer Doppelgarage statt, die genug Platz zur Unterstellung Ihrer Fahrzeuge bietet und über einen Starkstrom-Anschluss verfügt. Die Immobilie wurde mit einer Innendämmung versehen, um einen optimalen Wärmeschutz zu generieren. Ebenfalls fand eine Isolierung des Daches statt. Die Lage dieses ansprechendem Einfamilienhauses ist ruhig und dennoch zentral. Einkaufsmöglichkeiten, Schulen und öffentliche Verkehrsmittel sind nur wenige Autominuten entfernt. Die Umgebung lädt zu ausgedehnten Spaziergängen und Fahrradtouren ein. Insgesamt handelt es sich um eine solide Immobilie in einer ruhigen Wohngegend, die ideal für Familien ist. Mit etwas persönlicher Note kann dieses Haus zu einem gemütlichen Zuhause für Sie und Ihre Liebsten werden. Vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin und

überzeugen Sie sich selbst von den Vorzügen dieses preiswürdigem Angebotes. Bei Ihrer Finanzierung unterstützt Sie gern unsere Finanzierungsabteilung "Von Poll Finance".

**CODICE OGGETTO: 24448009 - 37186 Moringen / Weper**

## Tutto sulla posizione

Die Ortschaft Nienhagen liegt im Westen des Stadtgebietes von Moringen. Es hat 450 Einwohner und gehört zu den so genannten Weperdörfern. Zum Ortsgebiet gehören das Altdorf, die Siedlung an der Bornebreite und der Ortsteil Weper, aus einem ehemaligen Ferienhausgebiet entstanden, an dessen Rand sich ein Segelfluggelände erstreckt. In ca. 6 km Entfernung befindet sich die Kleinstadt Moringen, im Landkreis Northeim in Niedersachsen. Die Stadt Moringen ist ein vielfältiger Wirtschaftsstandort mit leistungsstarken, weltweit agierenden Unternehmen und einer guten Infrastruktur. Moringen hat durch die Bundesstraße B 241 nach nur 5 Kilometern eine direkte Anbindung an die Nord-Süd Bundesautobahn A 7. Von der Anschlussstelle Northeim-West sind die Ost-West Anbindungen die A 38 nach Halle, die A 49 in Richtung Westen und auch die A 39 bei Salzgitter in Richtung Braunschweig/ Berlin zeitnah zu erreichen. Damit ist die Stadt Moringen unmittelbar an die transnationalen Verkehrswege angeschlossen. Die nächstgelegene Bahnstation ist im benachbarten Hardegsen, Anschlüsse zum Fernverkehr bestehen in Göttingen (ICE) und Northeim (IC). Die Stadt Moringen verfügt über zwei Kindertagesstätten, eine Grundschule und über eine kooperativen Gesamtschule, in der die Schuljahrgänge fünf bis dreizehn unterrichtet werden. Des Weiteren finden Sie diverse Einkaufsmöglichkeiten, Ärzte und Einrichtungen des täglichen Bedarfs in der Stadt.

**CODICE OGGETTO: 24448009 - 37186 Moringen / Weper**

## Ulteriori informazioni

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 25.4.2024. Endenergieverbrauch beträgt 158.80 kwh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1981. Die Energieeffizienzklasse ist F. 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.

**CODICE OGGETTO: 24448009 - 37186 Moringen / Weper**

## Partner di contatto

Per ulteriori informazioni, si prega di contattare la persona di riferimento:

Thekla Ehrhardt

---

Mühlenstraße 16 Northeim  
E-Mail: [norheim@von-poll.com](mailto:norheim@von-poll.com)

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

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