Moringen

# Repräsentativer Neubau ! Erstbezug im beliebten Neubaugebiet von Moringen

***??????? ????????: 25448015***

**???? ??????: 0 EUR • ?????????: ca. 185,81 m$^2$ • ???????: 5 • ?????? ???: 833 m$^2$**

**??????? ????????: 25448015 - 37186 Moringen**

- ?? ??? ?????
- ?? ???????
- ?????????? ????????
- ?????? ????????
- ??? ????? ????????
- ??????????? ??? ???????
- ??? ??? ??? ?????????
- ????? ??????????
- ?????????? ???????????

**??????? ????????: 25448015 - 37186 Moringen**

# ?? ??? ?????

| | |
|---|---|
| ??????? ???????? | 25448015 |
| ????????? | ca. 185,81 m² |
| ????? ?????? | ??????????? ????? |
| ??????? | 5 |
| ????????? ??? ???????? | 3 |
| ???????? | 2 |
| ???? ?????????? | 2025 |
| ????? ?????????? | 2 x ?????????? ????? ?????????? |

| | |
|---|---|
| ???? ?????? | ??????? ??????????? |
| ????? | ?????????? ???????????? |
| ????????? | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| ??????? ?????????? | ?????? |
| ?????????????????? ????? | ca. 15 m² |
| ?????? | ????????????? ???????, ???????? |

**??????? ????????: 25448015 - 37186 Moringen**

# ??????????? ????????

| | | | |
|---|---|---|---|
| ????????? ????????? | ?????????? ???????? | ????????????? ????????? | BEDARF |
| ???? ????????? | ?????? ????????? ???? / ????? | ?????? ?????? ????????? | 29.00 kWh/m²a |
| ????????? ????????????? ?????? ??? | 08.01.2035 | ???????? ??????????? ???????? | A+ |
| ???? ????????? | ?????? ????????? ???? / ????? | ???? ????????? ??????? ?? ?? ????????? ????????????? | 2025 |

**??????? ????????: 25448015 - 37186 Moringen**

# ?? ???????

**??????? ????????: 25448015 - 37186 Moringen**

# ?? ???????

**??????? ????????: 25448015 - 37186 Moringen**

# ?? ???????

**??????? ????????: 25448015 - 37186 Moringen**

# ?? ???????

**??????? ????????: 25448015 - 37186 Moringen**

# ?? ???????

**??????? ????????: 25448015 - 37186 Moringen**

# ?? ???????

**??????? ????????: 25448015 - 37186 Moringen**

# ?? ???????

**??????? ????????: 25448015 - 37186 Moringen**

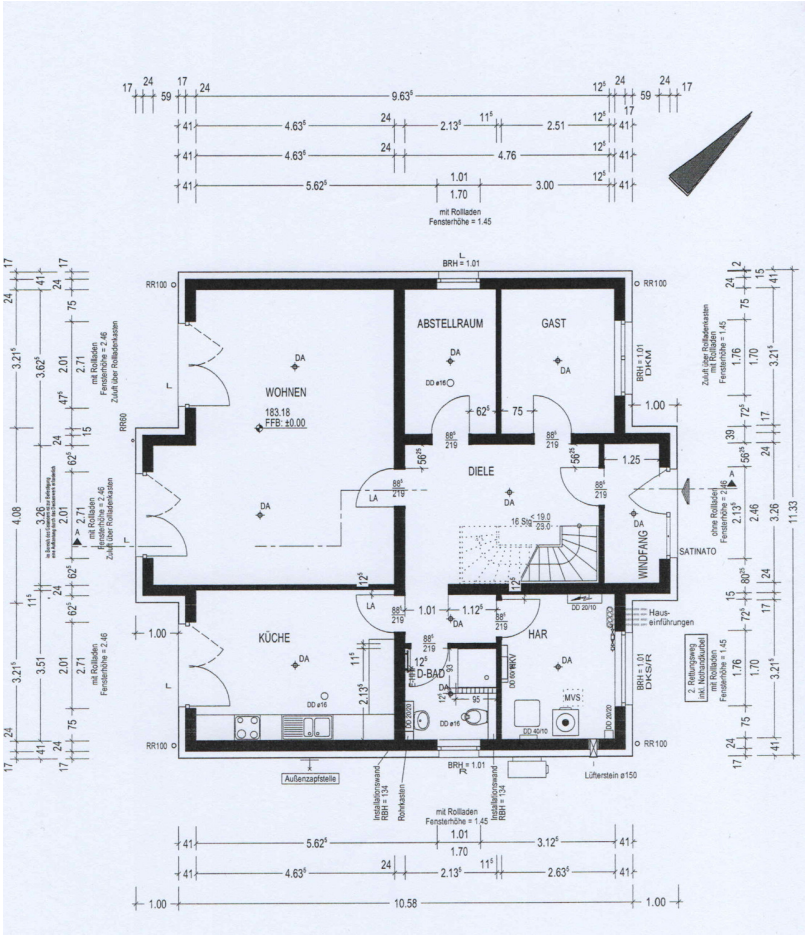
# ?? ???????

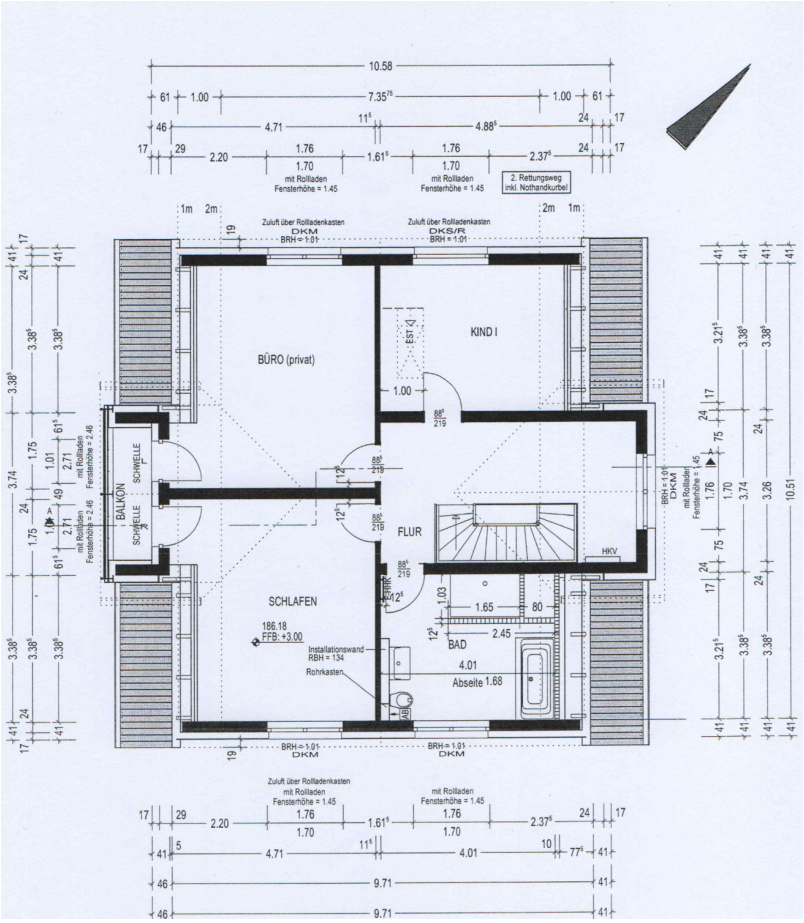
**??????? ????????: 25448015 - 37186 Moringen**

# ?? ???????

**??????? ????????: 25448015 - 37186 Moringen**

# ??????




10.58
7.35
4.71
4.88
2.20
1.76
1.70
1.61
2.37
mit Rollladen
Fensterhöhe = 1.45
2. Rettungsweg
inkl. Nothandkurbel
Zuluft über Rolladenkasten
DKM
BRH = 1.01
DKS/R
BÜRO (privat)
KIND I
EST
BALKON
SCHWELLE
FLUR
HKV
SCHLAFEN
186.18
FFB: +3.00
Installationswand
RBH = 134
Rohrkasten
BAD
4.01
Abseite 1.68
1.65
2.45
9.71

???? ? ?????? ??? ????? ?? ???????. ?? ??????? ??? ??????? ??? ??? ??????. ??? ??
???? ????, ??? ???????? ?? ?????????? ??? ???????? ??? ??????????.

**??????? ????????: 25448015 - 37186 Moringen**

# ??? ????? ????????

In einem neu erschlossenen und besonders ruhigen Wohngebiet am Ortsrand von Moringen präsentiert sich dieses stilvolle Einfamilienhaus als eine seltene Gelegenheit für anspruchsvolle Käufer. Der im Jahr 2025 fertiggestellte Neubau überzeugt durch moderne Architektur, hochwertige Ausstattung und eine großzügige Raumaufteilung, die sowohl Familien als auch Paaren mit gehobenem Wohnanspruch ein erstklassiges Zuhause bietet. Die Immobilie ist bezugsfertig, unbewohnt und steht ab sofort zur Verfügung.

Das Haus erstreckt sich über eine Wohnfläche von ca. 185?m² (Gesamtfläche: ca. 198?m²) auf einem ca. 833?m² großen Grundstück. Neben insgesamt fünf großzügigen Zimmern verfügt das Objekt über zwei modern ausgestattete Badezimmer sowie einer modernen und hochwertigen Einbauküche mit den entsprechenden Elektrogeräten. Die Küche und das angrenzende weitläufige Wohnzimmer bieten Ihnen den direkten Zugang zur Terrasse und in den Garten. Durch die bodentiefen Fenster genießen Sie einen erstklassigen Blick in die Umgebung. Zusätzlich befinden sich im Erdgeschoss zwei weitere Zimmer und der Hauswirtschaftsraum, der über die nötige Heiztechnik und eine zusätzlich eingebaute Entkalkungsanlage verfügt. Des Weiteren bietet Ihnen die Etage im Obergeschoss eine gut strukturierte Aufteilung mit drei großzügigen Räumen, die Sie individuell gestalten und nutzen können. Zwei der Zimmer verfügen über einen Zugang auf den Balkon mit südlicher Ausrichtung. Ein stilvoll ausgestattetes Vollbad mit sonderangefertigter Dusche und Badewanne schafft eine angenehme Wohnatmosphäre. Besonders hervorzuheben ist der ausgebaute Dachboden mit einer Fläche von ca. 75?m², der nicht in der Wohnfläche berücksichtigt wurde, jedoch vielfältige Nutzungsmöglichkeiten eröffnet – sei es als Homeoffice, Hobbyraum oder Rückzugsort für Ihre Gäste.

Die Ausstattung des Hauses erfüllt höchste energetische und technische Ansprüche: Eine moderne Luft-Wasser-Wärmepumpe sorgt in Kombination mit einer vollflächigen Fußbodenheizung für effiziente Wärmeverteilung, ergänzt durch eine zentrale Raumluftsteuerung. Dreifach verglaste Fenster und elektrisch bedienbare Außenjalousien bieten hervorragenden Wärmeschutz und Wohnkomfort. Die Boden- und Malerarbeiten wurden bereits fachgerecht ausgeführt, sodass dem sofortigen Einzug nichts im Wege steht.

Die Außenanlage – einschließlich Terrasse und Garten – befindet sich aktuell noch im Rohzustand und eröffnet dem neuen Eigentümer vielfältige Gestaltungsmöglichkeiten.

Ob Familiengarten, moderne Terrassenlandschaft oder individuelle Wohlfühloase – hier ist Raum für Ihre Ideen. Zusätzlich sind zwei PKW-Stellplätze auf dem Grundstück vorgesehen. Ein Glasfaseranschluss liegt bereits am Grundstück und sorgt für zukunftssichere digitale Infrastruktur.

Die Lage dieser Immobilie überzeugt durch ihre Kombination aus Ruhe, Familienfreundlichkeit und hervorragender Anbindung: In einem naturnahen Wohngebiet am Ortsrand von Moringen gelegen, genießen Sie ein hohes Maß an Lebensqualität.

Diese Immobilie vereint modernes Wohnen, nachhaltige Technik und eine ausgezeichnete Lage – ein stilvoller Neubau für Menschen, die Wert auf Qualität, Raum und Zukunftsfähigkeit legen. Lassen Sie sich bei einem Besichtigungstermin inspirieren und nehmen Sie gern für weitere Informationen Kontakt zu uns auf. Bei Ihrer Finanzierung unterstützt Sie gern die "Von Poll Finance" Abteilung.

**??????? ????????: 25448015 - 37186 Moringen**

# ????????????? ??? ???????

- Luft-Wasser-Wärmepumpe
- Fußbodenheizung
- elektrische Außenjalousien
- hochwertige Einbauküche (mit Beleuchtung und PUK-Sicherung)
- zentrale Raumluftsteuerung

**??????? ????????: 25448015 - 37186 Moringen**

# ??? ??? ??? ??????????

Die Immobilie befindet sich in ruhiger und familienfreundlicher Lage am Ortsrand von Moringen, einer charmanten Kleinstadt im Landkreis Northeim. Die Umgebung ist geprägt von viel Grün, gepflegten Wohnstraßen und einer angenehmen Nachbarschaft – ideal für alle, die naturnah und dennoch gut angebunden wohnen möchten. Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf, Bäckereien, Apotheken sowie Ärzte und Banken sind in wenigen Minuten im Ortskern erreichbar. Auch Kindergärten, Schulen und Sportvereine befinden sich in direkter Umgebung und machen die Lage besonders attraktiv für Familien.

Die Verkehrsanbindung ist hervorragend: Über die nahegelegene Bundesstraße B241 sowie die Autobahn A7 erreichen Sie in kurzer Zeit die Städte Northeim, Göttingen und Einbeck. Für Pendler besonders praktisch: Der Bahnhof Northeim bietet regelmäßige Zugverbindungen und gute Anschlüsse an das regionale Nahverkehrsnetz. Zudem sorgt ein gut ausgebautes Busnetz für schnelle Verbindungen innerhalb der Stadt und ins Umland. Trotz dieser hervorragenden Erreichbarkeit bietet die Lage ein hohes Maß an Ruhe und Lebensqualität.

**??????? ????????: 25448015 - 37186 Moringen**

# ????? ???????????

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.
Dieser ist gültig bis 8.1.2035.
Endenergiebedarf beträgt 29.00 kwh/(m²*a).
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Luft/wasser Wärmepumpe.
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2025.
Die Energieeffizienzklasse ist A+.

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.

**??????? ????????: 25448015 - 37186 Moringen**

# ??????????? ????????????

??? ??????????? ??????????, ????????????? ?? ??? ???????? ??????????? ???:

Thekla Ehrhardt

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

*???? ????????? ??????? ??? von Poll Immobilien GmbH*

www.von-poll.com