

Moringen

# Charmanter Bungalow im schwedischen Stil in bevorzugter Wohnlage

????????? ??????????: 25448020



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

???? ??????: 260.000 EUR • ??????????: ca. 90 m<sup>2</sup> • ?????????: 3 • ?????? ????: 742 m<sup>2</sup>

??????? ????????: 25448020 - 37186 Moringen

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

???????? ?????????: 25448020 - 37186 Moringen

?? ??? ??????

|                    |                    |
|--------------------|--------------------|
| ???????? ????????? | 25448020           |
| ???????????        | ca. 90 m²          |
| ????? ??????       | ???????????????    |
| ????????           | 3                  |
| ???????????        | 2                  |
| ????????           | 1                  |
| ???? ????????????  | 2015               |
| ????? ???????????? | 1 x ?????????? ??? |
|                    | ?????????????      |

|                      |                                                                                       |
|----------------------|---------------------------------------------------------------------------------------|
| ????? ???????        | 260.000 EUR                                                                           |
| ?????                | ?????????????                                                                         |
|                      | ???????????????                                                                       |
| ???????????          | Käuferprovision<br>beträgt 3,57 % (inkl.<br>MwSt.) des<br>beurkundeten<br>Kaufpreises |
| ????????             | ??????? ????????                                                                      |
| ?????????????        |                                                                                       |
| ???????????????????? | ca. 7 m²                                                                              |
| ?????                |                                                                                       |
| ???????              | ?????????,<br>?????????????????                                                       |
|                      | ?????????                                                                             |

???????? ?????????: 25448020 - 37186 Moringen

????????????? ???????????

|                                                    |                       |                                                                              |               |
|----------------------------------------------------|-----------------------|------------------------------------------------------------------------------|---------------|
| ??????????<br>??????????                           | ?????????? ?????????? | ?????????????????<br>???????????                                             | VERBRAUCH     |
| ????? ???????????                                  | ??????                | ??????<br>?????????????<br>?????????????                                     | 44.09 kWh/m²a |
| ?????????????<br>?????????????????<br>???????? ??? | 22.08.2035            | ??????????<br>??????????????<br>??????????                                   | A             |
| ????? ???????????                                  | ??????                | ????? ?????????????<br>????????? ?? ??<br>?????????????<br>????????????????? | 2015          |

???????? ??????????: 25448020 - 37186 Moringen

?? ?????????



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



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



???????? ??????????: 25448020 - 37186 Moringen

?? ?????????



???????? ?????????: 25448020 - 37186 Moringen

?? ?????????





??????? ?????????: 25448020 - 37186 Moringen

?? ????????





???????? ?????????: 25448020 - 37186 Moringen

?? ?????????



???????? ?????: 25448020 - 37186 Moringen

?? ???????



??????? ?????????: 25448020 - 37186 Moringen

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

Dieses gepflegte Einfamilienhaus in moderner Holzbauweise wurde im Jahr 2015 als Bungalow von der renommierten Firma ScanHaus errichtet und befindet sich in einer ruhigen und familienfreundlichen Wohnlage in Moringen. Die Immobilie bietet mit einer Wohnfläche von ca. 90 m<sup>2</sup> auf einer Ebene komfortables, barrierearmes Wohnen und steht auf einem großzügigen Eckgrundstück von ca. 742 m<sup>2</sup>.

Der durchdachte Grundriss umfasst eine einladende Diele, ein helles und geräumiges Wohnzimmer mit offener Küche, das viel Raum für gemeinsames Wohnen und Kochen schafft und Ihnen einen direkten Zugang zu der überdachten Terrasse ermöglicht. Des Weiteren verfügt die Immobilie über ein modernes Tageslichtbad und einen praktischen Hauswirtschaftsraum. Je nach Bedarf stehen Ihnen zwei Schlafzimmer zur Verfügung, die flexibel als Schlaf-, Gäste- oder Arbeitszimmer genutzt werden können.

Die Ausstattung des Hauses erfüllt moderne Wohnansprüche: Eine Gas-Zentralheizung in Kombination mit einer Fußbodenheizung sorgt für ein angenehmes Raumklima, ergänzt durch eine gute Dämmung, die zu einem effizienten Energieverbrauch beiträgt. Eine elektrische Markise wurde im Jahr 2024 an zwei der großen Wohnzimmerfenster installiert. Die Fenster sind aus Kunststoff und verfügen über eine zeitgemäße Doppelverglasung.

Ein überdachter Freisitz im Außenbereich lädt zum Verweilen im Grünen ein – ideal für gemütliche Stunden im Freien oder entspannte Grillabende. Für Ihr Fahrzeug steht ein Carport zur Verfügung, der zusätzlichen Schutz vor Witterung bietet.

In familienfreundlicher Lage am ruhigen Ortsrand von Moringen bietet diese Immobilie eine gelungene Kombination aus moderner Bauweise, durchdachter Ausstattung und naturnahem Wohnumfeld. Schulen, Kindergärten, Einkaufsmöglichkeiten sowie die Anbindung an Bus, Bahn und Autobahn sind gut erreichbar – ideal für Paare, kleine Familien oder alle, die komfortables Wohnen auf einer Ebene in entspannter Umgebung schätzen.

Interessenten sind herzlich eingeladen, einen Besichtigungstermin zu vereinbaren und sich selbst von den Vorzügen dieser Immobilie zu überzeugen. Kontaktieren Sie uns noch heute für weitere Informationen und um einen Termin zu vereinbaren. Bei Ihrer Finanzierung unterstützt Sie gern die "Von Poll Finance" Abteilung.



??????? ?????????: 25448020 - 37186 Moringen

??? ??? ??? ???????????

Die Immobilie befindet sich in ruhiger und familienfreundlicher Wohnlage in Moringen – einer charmanten Kleinstadt im Landkreis Northeim in Südniedersachsen. Umgeben von gepflegten Einfamilienhäusern und viel Grün bietet die Wohngegend eine angenehme Nachbarschaftsatmosphäre und ein hohes Maß an Lebensqualität.

Moringen bietet eine gute Grundversorgung für den täglichen Bedarf. Supermärkte, Bäckereien, Apotheken, Banken sowie ärztliche Versorgung befinden sich im Ortskern und sind in wenigen Minuten mit dem Auto oder auch mit dem Fahrrad erreichbar. Für Freizeitaktivitäten stehen Sportvereine, ein Freibad sowie schöne Rad- und Wanderwege in der Umgebung zur Verfügung.

Familien mit Kindern profitieren von einem umfassenden Betreuungs- und Bildungsangebot direkt in Moringen. In fußläufiger Nähe zur Immobilie befinden sich mehrere Kindertagesstätten sowie eine Grundschule. Weiterführende Schulen wie die Kooperative Gesamtschule (KGS) Moringen sind ebenfalls gut erreichbar und bieten ein breites Bildungsangebot.

Die Verkehrsanbindung ist sowohl für Pendler als auch für Familien ideal: Eine Bushaltestelle mit regelmäßiger Verbindung nach Northeim, Einbeck oder Göttingen befindet sich in unmittelbarer Nähe. Der nächstgelegene Bahnhof liegt in Northeim (ca. 10 km entfernt), von dem aus regelmäßig Regional- und IC-Züge in Richtung Göttingen, Hannover und Kassel verkehren. Die Autobahn A7 (Anschlussstelle Nörten-Hardenberg) ist in ca. 10–15 Minuten mit dem Auto erreichbar und ermöglicht eine zügige Anbindung an das überregionale Straßennetz.

??????? ?????????: 25448020 - 37186 Moringen

????? ??????????????

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 22.8.2035.

Endenergieverbrauch beträgt 44.09 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2015.

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 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.

??????? ?????????: 25448020 - 37186 Moringen

????????????? ????????????????

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

Thekla Ehrhardt

Mühlenstraße 16, 37154 Northeim

Tel.: +49 5551 - 99 688 99

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

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

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