

Moringen

# Repräsentativer Neubau ! Erstbezug im beliebten Neubaugebiet von Moringen

*CODICE OGGETTO: 25448015*



**SUPERFICIE NETTA: ca. 185,81 m<sup>2</sup> • VANI: 5 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 833 m<sup>2</sup>**

CODICE OGGETTO: 25448015 - 37186 Moringen

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

**CODICE OGGETTO: 25448015 - 37186 Moringen**

## A colpo d'occhio

|                     |                           |
|---------------------|---------------------------|
| CODICE<br>OGGETTO   | 25448015                  |
| Superficie netta    | ca. 185,81 m <sup>2</sup> |
| Tipologia tetto     | a due falde               |
| Vani                | 5                         |
| Camere da letto     | 3                         |
| Bagni               | 2                         |
| Anno di costruzione | 2025                      |
| Garage/Posto auto   | 2 x superficie libera     |

|                           |                                                                                       |
|---------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------|
| Prezzo d'acquisto         | Su richiesta                                                                          |
| Casa                      | Casa unifamiliare                                                                     |
| Compenso di<br>mediazione | Käuferprovision<br>beträgt 3,57 % (inkl.<br>MwSt.) des<br>beurkundeten<br>Kaufpreises |
| Stato dell'immobile       | Prima occupazione                                                                     |
| Tipologia costruttiva     | massiccio                                                                             |
| Superficie lorda          | ca. 15 m <sup>2</sup>                                                                 |
| Caratteristiche           | Cucina componibile,<br>Balcone                                                        |

CODICE OGGETTO: 25448015 - 37186 Moringen

## Dati energetici

|                                         |                                      |                                                       |                     |
|-----------------------------------------|--------------------------------------|-------------------------------------------------------|---------------------|
| Tipologia di riscaldamento              | a pavimento                          | Certificazione energetica                             | Diagnosi energetica |
| Riscaldamento                           | Pompa di calore idraulica/pneumatica | Consumo energetico                                    | 29.00 kWh/m²a       |
| CERTIFICAZIONE ENERGETICA VALIDO FINO A | 08.01.2035                           | Classe di efficienza energetica                       | A+                  |
| Fonte di alimentazione                  | Pompa di calore idraulica/pneumatica | Anno di costruzione secondo il certificato energetico | 2025                |

CODICE OGGETTO: 25448015 - 37186 Moringen

## La proprietà





CODICE OGGETTO: 25448015 - 37186 Moringen

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 25448015 - 37186 Moringen

## La proprietà





CODICE OGGETTO: 25448015 - 37186 Morigen

## La proprietà





CODICE OGGETTO: 25448015 - 37186 Morigen

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 25448015 - 37186 Morigen

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 25448015 - 37186 Moringen

## La proprietà





CODICE OGGETTO: 25448015 - 37186 Morigen

## La proprietà



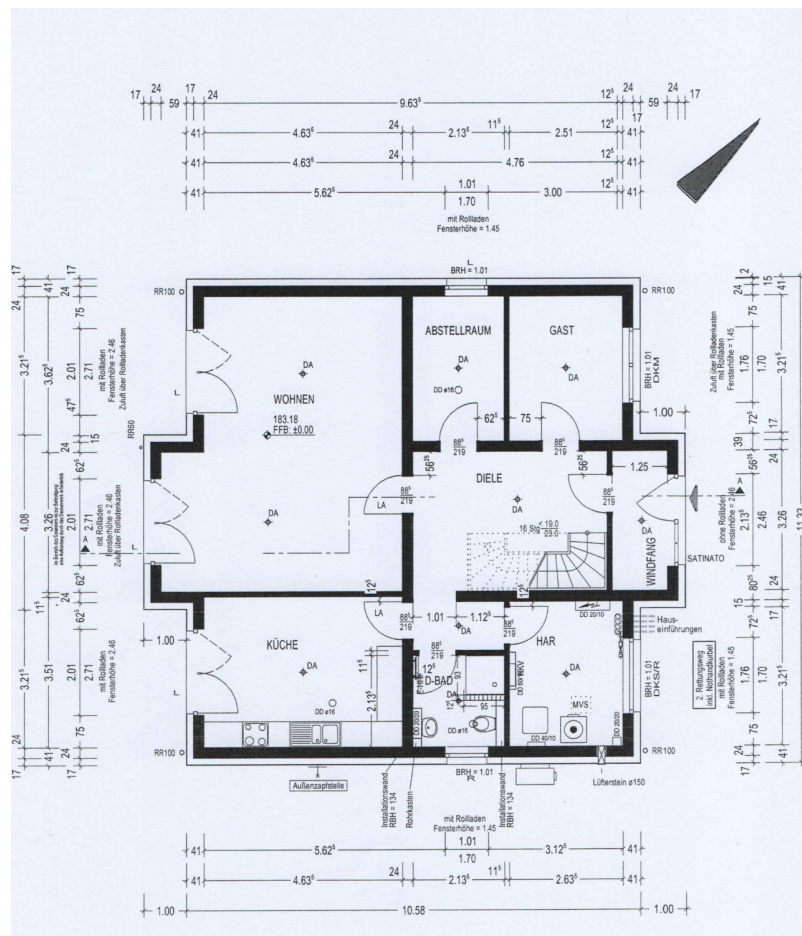
CODICE OGGETTO: 25448015 - 37186 Morigen

## La proprietà

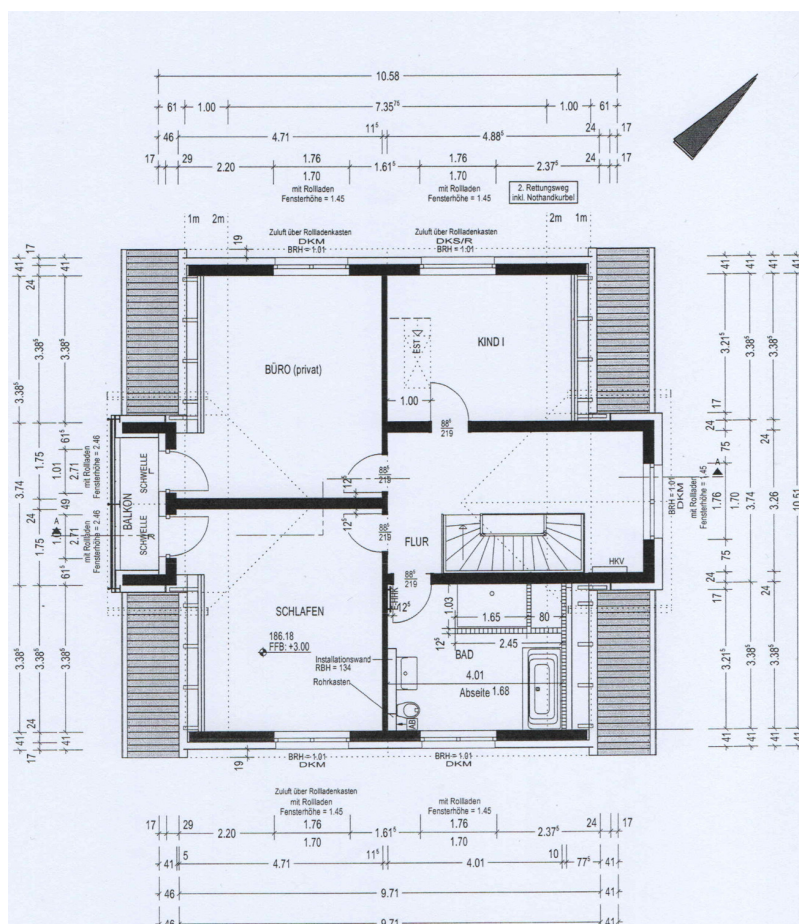


**CODICE OGGETTO: 25448015 - 37186 Moringen**

# Planimetrie







Questa pianta non è in scala. I documenti ci sono stati dati dal cliente. Per questo motivo, non possiamo garantire la precisione delle informazioni.

**CODICE OGGETTO: 25448015 - 37186 Moringen**

## Una prima impressione

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?m<sup>2</sup> (Gesamtfläche: ca. 198?m<sup>2</sup>) auf einem ca. 833?m<sup>2</sup> 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 ausgebauter Dachboden mit einer Fläche von ca. 75?m<sup>2</sup>, 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 Raumluftheizung. 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 zukunftsichere 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.



**CODICE OGGETTO: 25448015 - 37186 Moringen**

## Dettagli dei servizi

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

**CODICE OGGETTO: 25448015 - 37186 Moringen**

## Tutto sulla posizione

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.

**CODICE OGGETTO: 25448015 - 37186 Moringen**

## Ulteriori informazioni

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 8.1.2035.

Endenergiebedarf beträgt 29.00 kwh/(m<sup>2</sup>\*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 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.

CODICE OGGETTO: 25448015 - 37186 Moringen

## Partner di contatto

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

Thekla Ehrhardt

---

Mühlenstraße 16, 37154 Northeim

Tel.: +49 5551 - 99 688 99

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

*Alla clausola di esclusione di responsabilità di von Poll Immobilien GmbH*

---

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