

# Exposé

## Einfamilienhaus in Moringen

**\*RESERVIERT\* EFH aufwendig saniert und EFH noch zu gestalten**



Objekt-Nr. OM-365385

**Einfamilienhaus**

Verkauf: **339.000 €**

Ansprechpartner:  
Haus in Moringen

37186 Moringen  
Niedersachsen  
Deutschland

Baujahr	1981	Übernahme	Nach Vereinbarung
Grundstücksfläche	596,00 m²	Zustand	saniert
Etagen	1	Schlafzimmer	2
Zimmer	4,00	Badezimmer	2
Wohnfläche	216,54 m²	Garagen	1
Nutzfläche	93,81 m²	Stellplätze	1
Energieträger	Gas	Heizung	Zentralheizung

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Liebe Interessenten,

das Haus ist zur Zeit fest reserviert. Leider können wir aktuell keine Besichtigungen mehr durchführen.

Einmalige Gelegenheit zum Kauf von zwei Häusern auf einem Grundstück von ca. 600 qm und einer Wohn- und Nutzfläche von ca. 310,35 qm, die grundbuchlich in Teileigentum mit Wegerechten aufgeteilt wurden.

Die massiven Steinhäuser verfügen über einen gemeinsamen Eingang, von dem beide Haustüren abgehen.

Das sanierte Haus № 1 wurde 1981 vollständig erbaut und wurde in den letzten Jahren bis heute umfassend und liebevoll zur ursprünglich geplanten Eigennutzung renoviert und saniert bei ca. 114,14 qm Wohn- und ca. 47,24 qm Nutzfläche, also Gesamtfläche ca. 161,38 qm mit 3-4 Zimmern.

Zum vollständigen Glück fehlt nur noch eine Küche nach Ihrer Wahl, dann können Sie umgehend einziehen.

Erneuert wurden:

- \* alle Wasserleitungen
- \* alle Heizungsrohre + Heizkörper (Plan, Marke KERMI)
- \* die gesamte Elektrik
- \* alle Fenster im Erdgeschoß und das große Dachfenster im Gäste WC
- \* alle Fußböden, entweder mit Fliesen, hochwertigen Korkböden oder pflegeleichtem hellgrauem Vinyl (Wohnzimmer mit zusätzlicher Korkdämmung)
- \* moderne Durchlauferhitzer für die Trinkwassererwärmung

Im Erdgeschoß gehen Sie über die Diele in das neue wunderschöne Hauptbad, welches nicht nur über eine Abluftanlage, sondern auch über drei Heizmöglichkeiten verfügt: elektrische Fußbodenheizung, Heizkörper an der Wand und einen Handtuchhheizkörper.

In wenigen Schritten gelangen Sie vom Flur in die Küche, die eine hochwertige Elektrik mit vielen Steckdosen aufweist, damit Ihre Traumküche hier Platz findet. Parallel haben Sie von hier aus Zugang zum Kachelofen und somit eine zusätzliche direkte Koch- und Wärmmöglichkeit.

Hinter der Küche befindet sich das Wohnzimmer mit dem genannten handgefertigten Warmluft-Kachelofen mit einer Sitzbank aus Kambalaholz und einem wunderschönen Blick auf die mit Panzerglas und Holz überdachte Terrasse und in den liebevoll angelegten und gepflegten Garten mit Grillkamin.

In den ersten Stock gelangen sie über eine unverwüstliche Steintreppe, die aufgrund des sehr guten Zustandes im Original belassen wurde. Dort befinden sich das Schlafzimmer (weißer Korkfußboden mit Balkon), das Büro oder Gästezimmer (brauner Korkfußboden) - beide Räume können auch durch den Kachelofen gewärmt werden - die geflieste Waschküche (4. Zimmer, änderbar), der geflieste Flur, die neue Gästetoilette und ein kleiner Abstellraum in der Dachschräge mit Regalen.

Im Außenbereich befindet sich die Garage mit zwei Toren für die Holzanlieferung (durchfahrbar).

Dieses Haus № 1 bietet Ihnen somit einen

ERSTBEZUG nach Renovierung und Sanierung.

Das 'alte' Haus № 2 wurde ca. 1957 erbaut, 4-5 Zimmer bei ca. 102,4 qm WFL und ca. 46,57 qm NFL, Gesamt ca. 148,97 qm mit noch relativ schönen Holzfussböden, jedoch sind die Bäder, Türen und Elektrik vorrangig renovierungswürdig und das Haus bietet viel Potential. Das alte Dach von 1957 wurde im Jahre 1981 aufgrund des Anbaus von Haus № 1 vollständig ersetzt.

Die Gastherme befindet sich im großzügigen trockenen Kellerteil und wurde für beide Häuser im Jahre 2012 komplett erneuert, eine aktuelle Wartung vom Werkskundendienst sowie die Brandstättenschau sind erfolgt.

Zu beiden Häusern (der tierfreien Nichtraucherhaushalte) gehören weiterhin ein Gartenhaus, ein Gewächshaus, ein Lagerschuppen für Holz, ein Werkzeugschuppen, Abstellräume sowie großzügige und trockene Kellerräume.

Der Energieausweis bezieht sich lt. Schornsteinfeger auf das alte Vorderhaus.

Ich freue mich auf Ihre Nachricht unter der e-mail-Adresse:

## Ausstattung

Das Vorderhaus kann nach eigenen Wünschen komplett neu gestaltet werden.

Sie erreichen mich unter der e-mail:

haus-in-moringen 'und dann das ättzeichen' web.de

### **Fußboden:**

Parkett, Fliesen, Vinyl / PVC

### **Weitere Ausstattung:**

Balkon, Terrasse, Garten, Keller, Vollbad, Gäste-WC, Kamin

## Lage

Sehr ruhige und schöne Lage im Hauptort Moringen, in einem unverbaubaren Gebiet mit viel Grün, in der Nähe Bäcker, Einkaufsmöglichkeit, Tankstelle, Autobahnanschluß in 5 min auf die A7.

In der aufstrebenden Stadt Moringen, deren Stadtrechte älter als die von Hamburg sind und wo im Stadtgebiet weiches Wasser (!) geliefert wird, gibt es Ärzte, Apotheke, Rewe, Netto, Baumarkt, Pizzeria, Fleischerei, Eisdiele, KGS Moringen, Kindergärten, Tankstellen, Sparkasse, Volksbank, Notar, Gärtnerei, Gastronomie. Entfernung Göttingen-HBF nach Moringen ca. 25 km, zur Kreisstadt Northeim (Krankenhaus) ca. 10 km.

### **Infrastruktur:**

Apotheke, Lebensmittel-Discount, Allgemeinmediziner, Kindergarten, Gesamtschule, Öffentliche Verkehrsmittel

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	191,80 kWh/(m²a)
Energieeffizienzklasse	F

## Exposé - Galerie



Haus 1 Terrasse Garage



# Exposé - Galerie



Haus 1 Garten



Haus 1 Garten hinten



# Exposé - Galerie



Haus 1 Terrasse überdacht



Haus 1 Seitenansicht



Haus 1 Wohnzimmer Gartenblick

# Exposé - Galerie



Haus 1 Kachelofen WZ EG



Haus 1 Küche Blick Garten EG

# Exposé - Galerie



Haus 1 Küche EG



Haus 1 Bad neu EG



# Exposé - Galerie



Haus 1 Bad Wanne und Dusche EG



Haus 1 Diele Treppe Badeingang

# Exposé - Galerie



Haus 1 Schlafzimmer 1. OG a



Haus 1 Schlafzimmer 1. OG b

# Exposé - Galerie



Haus 1 Balkon 1. OG SZ



Haus 1 Zimmer Kork 1. OG a



# Exposé - Galerie



Haus 1 Zimmer Kork 1. OG b



Haus 1 Waschküche oder 4. Zi

# Exposé - Galerie



Haus 1 Gästetoilette 1. OG



Eingang und Haus 1 hinten

# Exposé - Galerie



Blick unverbaubare Wiesen



Vorderansicht Haus 2 alt



# Exposé - Galerie



Blick Einbahnstrasse



Eingang

# Exposé - Galerie



Haus 2 a



Haus 2 b

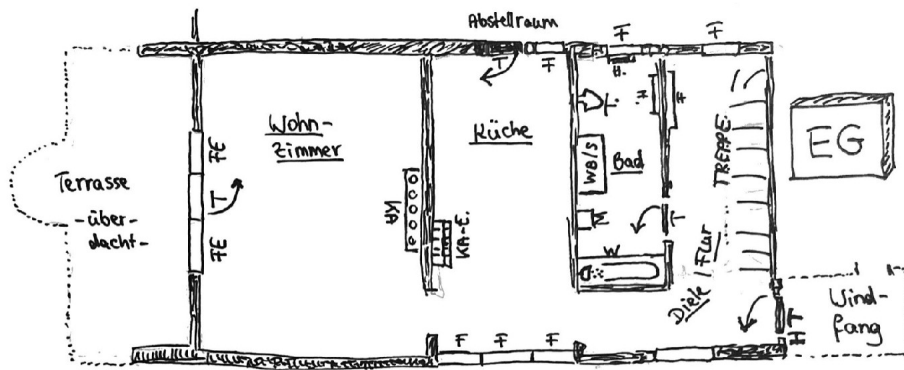
# Exposé - Galerie



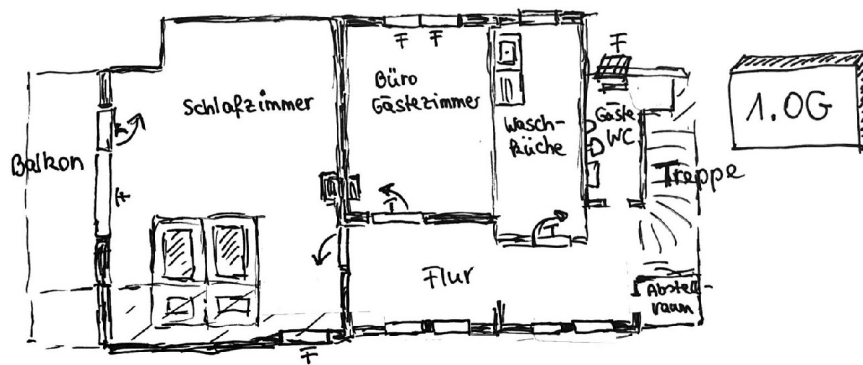
Haus 2 c



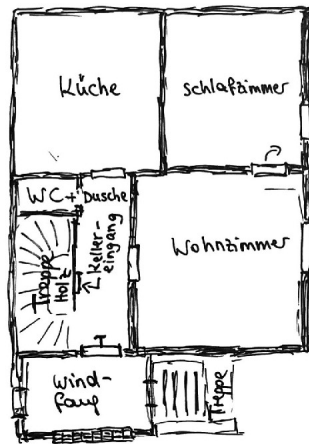
# Exposé - Grundrisse



HAUS 1 - „neu“ -



# Exposé - Grundrisse



Haus ② - alt -

