

Wildemann

# Schöne helle 4 Zimmer- Wohnung und Terrasse mit ca. 85 m<sup>2</sup> Wildemann am Rasenweg

Objektnummer: 25323902



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

MIETPREIS: 450 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 85 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 4

Objektnummer: 25323902 - 38709 Wildemann

- Auf einen Blick
- Die Immobilie
- Auf einen Blick: Energiedaten
- Ein erster Eindruck
- Ausstattung und Details
- Alles zum Standort
- Weitere Informationen
- Ansprechpartner

Objektnummer: 25323902 - 38709 Wildemann

## Auf einen Blick

Objektnummer	25323902	Mietpreis	450 EUR
Wohnfläche	ca. 85 m <sup>2</sup>	Nebenkosten	250 EUR
Zimmer	4	Wohnung	Erdgeschosswohnung
Schlafzimmer	3	Bauweise	Massiv
Badezimmer	1	Nutzfläche	ca. 5 m <sup>2</sup>
Baujahr	1968	Ausstattung	Garten/ mitbenutzung, Einbauküche
Stellplatz	1 x Freiplatz		

Objektnummer: 25323902 - 38709 Wildemann

## Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung	Energieausweis	BEDARF
Wesentlicher Energieträger	Öl	Endenergiebedarf	227.20 kWh/m <sup>2</sup> a
Energieausweis gültig bis	09.11.2031	Energie-Effizienzklasse	G
Befuerung	Öl	Baujahr laut Energieausweis	1968

Objektnummer: 25323902 - 38709 Wildemann

## Die Immobilie



Objektnummer: 25323902 - 38709 Wildemann

## Die Immobilie



Objektnummer: 25323902 - 38709 Wildemann

## Die Immobilie



Objektnummer: 25323902 - 38709 Wildemann

## Die Immobilie





Objektnummer: 25323902 - 38709 Wildemann

## Die Immobilie



Objektnummer: 25323902 - 38709 Wildemann

## Die Immobilie



Objektnummer: 25323902 - 38709 Wildemann

## Die Immobilie



Objektnummer: 25323902 - 38709 Wildemann

## Die Immobilie



Objektnummer: 25323902 - 38709 Wildemann

## Die Immobilie



Objektnummer: 25323902 - 38709 Wildemann

## Die Immobilie

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



VON POLL  
IMMOBILIEN



Geschäftsstellenleiter Jörg Gehrke (2. von Rechts)  
und sein freundliches Team

Gern informieren wir Sie persönlich über weitere Details zur Immobilie.  
Vereinbaren Sie einen Besichtigungstermin mit uns:

**05323 - 96 23 43 0**

Wir freuen uns, von Ihnen zu hören.

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

**Objektnummer: 25323902 - 38709 Wildemann**

## Ein erster Eindruck

In Wildemann, dem "Klein Tirol" des Oberharzes, liegt im Rasenweg diese 4 Zimmer-Wohnung in einem Zwei-Familien-Haus. Die Wohnung befindet sich im Erdgeschoß und verfügt über ca. 85 m<sup>2</sup> Wohnfläche, aufgeteilt in Wohn- und Esszimmer, Schlafzimmer, zwei Kinder- / Arbeitszimmer, Küche und ein Bad mit Badewanne, Dusche und WC. Aus dem Wohnzimmer kommen Sie direkt auf die schöne Terrasse. Die Wohnung ist ab 01.05.2025 frei. Zur Wohnung gehört ebenfalls ein beheizter Kellerraum, ein PKW Einstellplatz und ein Wäscheplatz. Eine Garage kann für 50,- € pro Monat dazu gemietet werden. Die Wohnung wird von einer Ölheizung beheizt. Die Kaltmiete beträgt 450,- Euro und die Nebenkosten 250,- Euro (bei 4 Personen). Strom ist direkt mit dem Versorger abzurechnen. Gerne können Sie mit uns ein Besichtigungstermin vereinbaren, um sich persönlich diese Wohnung anzuschauen.

Objektnummer: 25323902 - 38709 Wildemann

## Ausstattung und Details

- Küche
- Bad mit Dusche und Badewanne
- Wohn-Esszimmer mit Ausgang auf die Terrasse
- 3 Schlafzimmer
- Kellerraum
- Waschküche
- PKW Einstellplatz
- Garage möglich (50,- € pro Monat)



**Objektnummer: 25323902 - 38709 Wildemann**

## Alles zum Standort

Wildemann liegt tief eingeschnitten im Innerstetal, das sich an dieser Stelle um den Gallenberg windet. Wegen der Enge des Tales ist die Ortschaft sehr langgezogen und die Hänge beidseitig bebaut. Nur im Ortszentrum, wo der Grumbach in die Innerste einmündet, ist das Tal etwas breiter. Im Westen wird Wildemann durch den Gallenberg, im Norden durch den Hüttenberg und im Osten durch den Badstubenberg, der schon Johann Wolfgang von Goethe wegen seiner vielfältigen Gesteinsformationen interessierte, begrenzt. Die Hänge sind durch Höhenwanderwege erschlossen. Vom Badstubenberg führt die Johanneser Straße vorbei an alten Bergbauanlagen nach Clausthal-Zellerfeld. Über den Hüttenberg verläuft ein langer Höhenwanderweg Richtung Lautenthal. Weitere Wanderwege führen nach Bockswiese und entlang des Spiegeltals nach Erbprinzentanne an der Bundesstraße 241. Die meisten dieser Wanderwege sind auch mit dem Mountainbike befahrbar und dienen im Winter als Loipen. Auch der Harzer Försterstieg verläuft über Wildemann. Im Ort gibt es ein Freibad, einen Kurpark sowie eine Glowgolfanlage und Minigolf. Außerdem den „Hundewald“, ein ganzjährig zugängliches Freilaufareal für Hunde. Wildemann ist von einer Vielzahl an Wanderwegen umgeben. Über die Landstraße 515 hat Wildemann Anschluss an die Bundesstraße 242. Wildemann ist mit Bussen des ÖPNV zu erreichen. Diese verkehren Tagsüber im Stundentakt nach Clausthal-Zellerfeld und Goslar.

Objektnummer: 25323902 - 38709 Wildemann

## Weitere Informationen

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 9.11.2031. Endenergiebedarf beträgt 227.20 kWh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1968. Die Energieeffizienzklasse ist G.

**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.

**PROVISIONSHINWEIS:** Mit der Anfrage bei und durch Inanspruchnahme der Dienstleistung der Firma von Poll Immobilien GmbH, wird ein Maklervertrag geschlossen. Sofern es durch die Tätigkeit der Firma VON POLL IMMOBILIEN GmbH zu einem wirksamen Hauptvertrag mit der Eigentümerseite kommt, hat der Interessent bei Abschluss - eines MIETVERTRAGES keine Provision/Maklercourtage an die von Poll Immobilien GmbH zu zahlen. - eines KAUFVERTRAGES die ortsübliche Provision/Maklercourtage an die von Poll Immobilien GmbH gegen Rechnung zu zahlen.

**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.

Objektnummer: 25323902 - 38709 Wildemann

## Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Jörg Gehrke

---

Adolph-Roemer-Straße 16 Harz

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

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

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