

**Badenhausen**

# Wohnen in Badenhausen - Ansprechendes, sonniges und gepflegtes Einfamilienhaus

Objektnummer: 24323090



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

**KAUFPREIS: 190.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 110 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 5 • GRUNDSTÜCK: 1.248 m<sup>2</sup>**

Objektnummer: 24323090 - 37539 Badenhausen

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

Objektnummer: 24323090 - 37539 Badenhausen

## Auf einen Blick

Objektnummer	24323090	Kaufpreis	190.000 EUR
Wohnfläche	ca. 110 m <sup>2</sup>	Haus	Einfamilienhaus
Dachform	Satteldach	Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Bezugsfrei ab	nach Vereinbarung	Bauweise	Massiv
Zimmer	5	Nutzfläche	ca. 70 m <sup>2</sup>
Badezimmer	2	Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Garten/-mitbenutzung, Einbauküche
Baujahr	1963		
Stellplatz	2 x Freiplatz, 1 x Garage		

Objektnummer: 24323090 - 37539 Badenhausen

## Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Etagenheizung	Energieinformationen	BEDARF
Wesentlicher Energieträger	ELECTRICITY	Endenergiebedarf	198.70 kWh/m <sup>2</sup> a
Energieausweis gültig bis	14.08.2034	Energie-Effizienzklasse	F
Befuerung	Elektro		

Objektnummer: 24323090 - 37539 Badenhausen

## Die Immobilie



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



Objektnummer: 24323090 - 37539 Badenhausen

## Die Immobilie



Objektnummer: 24323090 - 37539 Badenhausen

## Die Immobilie



Objektnummer: 24323090 - 37539 Badenhausen

## Die Immobilie





Objektnummer: 24323090 - 37539 Badenhausen

## Die Immobilie



Objektnummer: 24323090 - 37539 Badenhausen

## Die Immobilie



Objektnummer: 24323090 - 37539 Badenhausen

## Die Immobilie



Objektnummer: 24323090 - 37539 Badenhausen

## Die Immobilie



Objektnummer: 24323090 - 37539 Badenhausen

## Die Immobilie



Objektnummer: 24323090 - 37539 Badenhausen

## Die Immobilie



FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



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: 24323090 - 37539 Badenhausen

## Ein erster Eindruck

Dieses ansprechende und sehr gepflegte Einfamilienhaus aus dem Jahr 1963 befindet sich auf einem weitläufigen Grundstück mit ca. 1.248 m<sup>2</sup> am Ende einer Sackgasse und besticht durch eine solide Bauweise und geschmackvolle Ausstattung. Hier lässt es sich auf ca. 110 m<sup>2</sup> Wohnfläche wunderbar und entspannt leben. Ein cleverer und optimal umgesetzter Grundriss vermittelt Raum und Lebensqualität. Im Erdgeschoss befinden sich Entreé, Küche inkl. der hochwertigen Einbauküche, Badezimmer mit Dusche, Schlafzimmer und der großzügige Wohn- und Essbereich mit Ausgang auf die Terrasse und das Grundstück. Die Terrasse ist in Süd-West-Ausrichtung angelegt, also optimal für sonnige Abendstunden. Das Obergeschoss, welches auch als Einliegerwohnung genutzt werden kann, bietet drei Zimmer, Badezimmer mit Dusche und eine Küche, die aber mit wenig Aufwand in ein weiteres Zimmer umfunktioniert werden kann. Die Immobilie ist teilunterkellert. Hier finden sich diverse Räume zum Lagern und der Hauswirtschaftsraum mit Ausgang auf das Grundstück. Die Immobilie ist in den letzten Jahren liebevoll saniert worden. Die Fenster wurden im Jahr 2009 erneuert (2-fach verglaste Kunststofffenster), auch die Elektrik wurde erneuert. Im Zuge des Gaubeneinbaus in den 80er Jahren wurde auch das Dach eingedeckt. Beheizt wird die Immobilie mit einer Nachtspeicherheizung. Die Warmwasserversorgung erfolgt über einen Durchlauferhitzer. Ein Gasanschluss kann problemlos gelegt werden, das sich in der Straße eine Gasleitung befindet. Ein Highlight ist das wunderschöne Grundstück, welches viele Möglichkeiten zur Gartengestaltung bietet. Eine elektrisch zu öffnende Garage, Carport, Werkstatt und ein Gartenpavillon runden dieses interessante Immobilienangebot ab. Wir freuen uns auf Ihre Kontaktaufnahme und die Besichtigung mit Ihnen. Gern steht Ihnen von Poll Finance für Ihre Finanzierung zur Seite.

Objektnummer: 24323090 - 37539 Badenhausen

## Ausstattung und Details

- Nachtspeicherheizung (elektrisch)
- Warmwasser über Durchlauferhitzer
- elektrische Jalousien
- Terrasse in Süd-West-Ausrichtung
- Garage (elektrisches Rolltor)
- Werkstatt
- Gartenpavillon
- Carport
- Gerätehaus
- eingewachsenes Grundstück
- neuwertige Einbauküche mit sämtlichen Elektrogeräten
- zweifach verglaste Kunststofffenster aus 2009
- Dachgauben
- neuwertige Bäder im EG und OG
- Glasfaser
- und vieles mehr



**Objektnummer: 24323090 - 37539 Badenhausen**

## Alles zum Standort

Badenhausen ist ein Ortsteil der Gemeinde Bad Grund im Landkreis Göttingen in Niedersachsen und einer der beliebtesten Harzvororte. Badenhausen liegt sowohl am Westrand des Oberharzes als auch des Naturparks Harz. Die nächstgelegene größere Stadt ist Osterode am Harz. Die Fahrtzeit mit dem PKW beträgt ca. 10 min. Auch die Anbindung mit öffentlichen Verkehrsmitteln ist hervorragend. Osterode verfügt über eine sehr gute Infrastruktur, große Einkaufszentren, Schulen, Kindergärten und eine hervorragende ärztliche Versorgung. Besonders erwähnenswert ist die historische Altstadt und der wunderschön gestaltete Marktplatz mit kleinen Cafés, Bistros und Geschäften. Durch die hervorragende Anbindung an die Bundesstraße 243 (Harz-Schnellstraße) in Richtung Osterode, Seesen und A7 eignet sich der Ort auch für auswärts arbeitende Bürger hervorragend zum Wohnen und Leben. Die Anbindung an die öffentlichen Verkehrsmittel Richtung Osterode, Clausthal-Zellerfeld ist ebenfalls gegeben. TOP ist auch die Anbindung zum Bahnhof Gittelde, von dort verkehren Züge in Richtung Braunschweig (mit Stopp in Münchehof, Seesen, Salzgitter-Ringelheim und Salzgitter-Bad) und Herzberg (mit Stopp in Osterode) stündlich. Badenhausen verfügt über eine gute Infrastruktur. Viele Dinge für den täglichen Bedarf gibt es direkt im Ort oder im benachbarten Einkaufszentrum Teichhütte. Rund um Badenhausen findet sich viel Natur - hier können Sie entspannt Wandern, Laufen, Radfahren. Egal ob für die Kleinen oder für die Großen - Badenhausen ist ein wundervoller Ort zum Leben.

Objektnummer: 24323090 - 37539 Badenhausen

## Weitere Informationen

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 14.8.2034. Endenergiebedarf beträgt 198.70 kwh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Strom. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1963. Die Energieeffizienzklasse ist F.

**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.

Objektnummer: 24323090 - 37539 Badenhausen

## 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)