

Bad Sachsa

# Schmuckstück im Südharz mit vier Ferienwohnungen, 356 m<sup>2</sup> Wohnfläche und Grundstück mit ca. 3550 m<sup>2</sup>

Objektnummer: 24323032



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

KAUFPREIS: 399.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 356 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 10 • GRUNDSTÜCK: 3.550 m<sup>2</sup>

Objektnummer: 24323032 - 37441 Bad Sachsa

- Auf einen Blick
- Die Immobilie
- Auf einen Blick: Energiedaten
- Ein erster Eindruck
- Alles zum Standort
- Sonstige Angaben
- Ansprechpartner

Objektnummer: 24323032 - 37441 Bad Sachsa

## Auf einen Blick

Objektnummer	24323032	Kaufpreis	399.000 EUR
Wohnfläche	ca. 356 m <sup>2</sup>	Haustyp	Einfamilienhaus
Dachform	Satteldach	Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Bezugsfrei ab	nach Vereinbarung	Modernisierung / Sanierung	2022
Zimmer	10	Zustand der Immobilie	gepflegt
Badezimmer	5	Bauweise	Massiv
Baujahr	1954	Nutzfläche	ca. 0 m <sup>2</sup>
		Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Garten/-mitbenutzung, Einbauküche, Balkon

Objektnummer: 24323032 - 37441 Bad Sachsa

## Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung	Energieausweis	Bedarfsausweis
Wesentlicher Energieträger	HOLZ	Endenergiebedarf	166.97 kWh/m <sup>2</sup> a
Energieausweis gültig bis	22.01.2034	Energie- Effizienzklasse	F
Befuerung	Gas		

Objektnummer: 24323032 - 37441 Bad Sachsa

## Die Immobilie



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



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

Objektnummer: 24323032 - 37441 Bad Sachsa

## Die Immobilie



Objektnummer: 24323032 - 37441 Bad Sachsa

## Die Immobilie



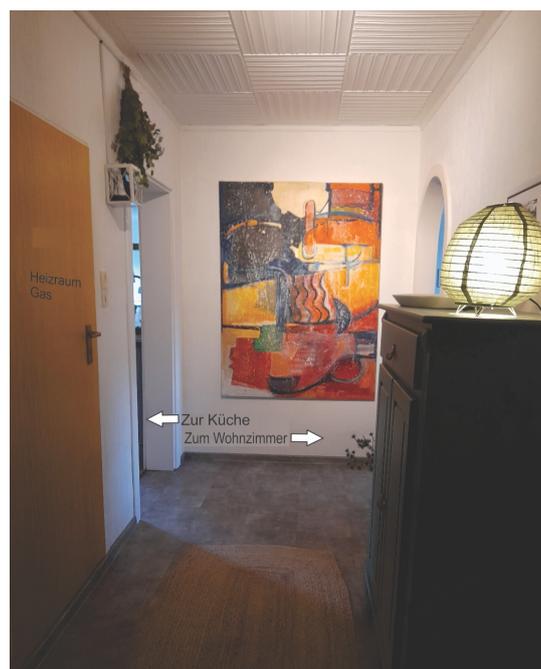
Objektnummer: 24323032 - 37441 Bad Sachsa

## Die Immobilie



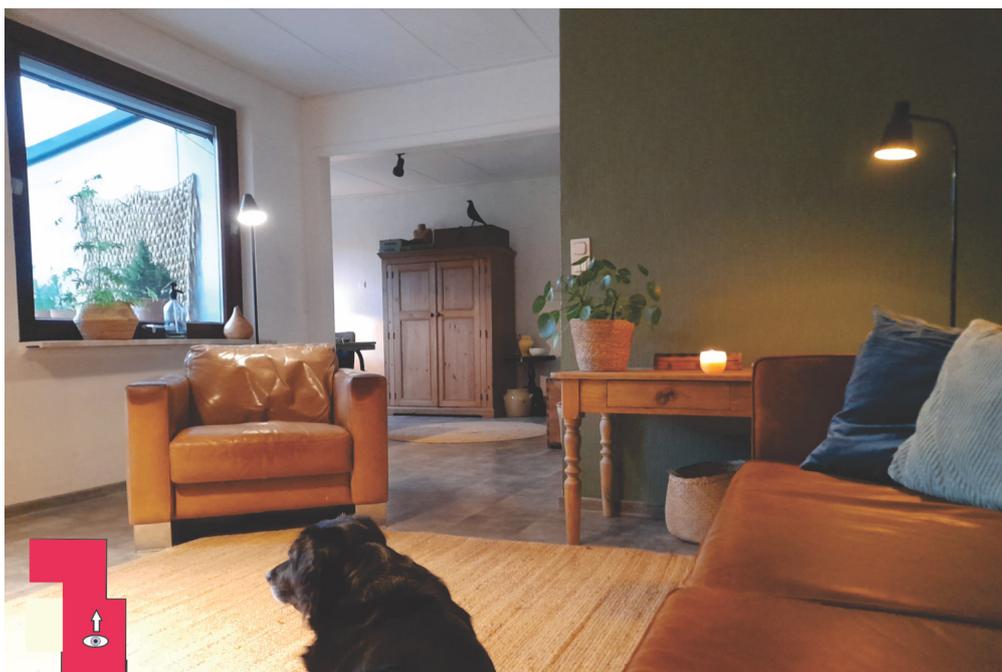
Objektnummer: 24323032 - 37441 Bad Sachsa

## Die Immobilie



Objektnummer: 24323032 - 37441 Bad Sachsa

## Die Immobilie



Objektnummer: 24323032 - 37441 Bad Sachsa

## Die Immobilie



Objektnummer: 24323032 - 37441 Bad Sachsa

## Die Immobilie



Objektnummer: 24323032 - 37441 Bad Sachsa

## Die Immobilie



Objektnummer: 24323032 - 37441 Bad Sachsa

## Die Immobilie



Objektnummer: 24323032 - 37441 Bad Sachsa

## Die Immobilie



Objektnummer: 24323032 - 37441 Bad Sachsa

## Die Immobilie



Objektnummer: 24323032 - 37441 Bad Sachsa

## Die Immobilie



Objektnummer: 24323032 - 37441 Bad Sachsa

## Die Immobilie



Objektnummer: 24323032 - 37441 Bad Sachsa

## Die Immobilie



Objektnummer: 24323032 - 37441 Bad Sachsa

## 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: 24323032 - 37441 Bad Sachsa

## Ein erster Eindruck

Das Haus "Hochwald" befindet sich in Bad Sachsa im Südharz und bietet eine Wohnfläche von ca. 356 m<sup>2</sup> auf einem Grundstück von etwa 3550 m<sup>2</sup>. Das gepflegte Haus wurde im Jahr 1954 erbaut und Zug um Zug modernisiert. Das Anwesen verfügt über insgesamt 3 Ferienwohnungen, einem Gästezimmer und einer Betreiberwohnung. Insgesamt 10 Zimmer, 5 Badezimmer und 4 Balkone oder Terrassen. Es gibt außerdem 5 Außenparkplätze auf dem Grundstück. Das Haus ist umgeben von Wald und bietet eine idyllische Lage, nur 300 Meter von verschiedenen Wander- und Mountainbikestrecken entfernt. Das Zentrum von Bad Sachsa ist zu Fuß in 800 Metern erreichbar, mit verschiedenen Geschäften, Restaurants und Einrichtungen des täglichen Bedarfs. Das Haus besteht aus einem Erdgeschoss, wo die Eigentümerwohnung untergebracht ist. Ein schönes Wohnzimmer, überdachter Veranda, Diele, Wohnküche, Schlafzimmer, Bad, Waschküche, Heizräumen, Garage und Treppenhaus zu den oberen Etagen. Im ersten Stock gibt es einen privaten Gästeeingang, Abstellraum, zwei Wohnungen und ein geräumiges Schlafzimmer mit eigenem Bad. Das Dachgeschoss bietet zusätzlichen Raum mit ca. 80 m<sup>2</sup> begehbarer Fläche. Zusätzlich zum Hauptgebäude gibt es einen Bungalow mit 32 m<sup>2</sup>, einem Wohnzimmer/Küche, Schlafzimmer, Bad und einem privaten Garten von ca. 200 m<sup>2</sup>. Der parkähnliche Garten des Anwesens umfasst etwa 2000 m<sup>2</sup> mit Rasenflächen, Bäumen und Sträuchern. Ein Holzlager, Fahrradschuppen und ein abgeschlossener Parkplatz für 5 Autos ergänzen das Grundstück. Die Beheizung des Hauptgebäudes erfolgt mit einem hochwertigem Stückholzkessel aus 2022, der mit einem Erdgaskessel als Backup arbeitet. Der Bungalow wird mit einer Gastherme und elektrisch beheizt. Eine 120mm Dämmschicht unter Putz sorgt für eine effiziente Isolierung des Hauses. Insgesamt bietet das Haus "Hochwald" eine einzigartige Kombination aus Komfort, Naturverbundenheit und vielfältigen Freizeitmöglichkeiten in der Umgebung. Ideal für alle, die Ruhe und Entspannung suchen, sowie für Investoren, die an Ferienvermietung interessiert sind. Vereinbaren Sie mit uns ein Besichtigungstermin, um sich persönlich dieses Objekt anzuschauen.. Bei der Finanzierung kann Sie Frau Keller von der "von Poll Finance" Abteilung gerne unterstützen.

Objektnummer: 24323032 - 37441 Bad Sachsa

## Alles zum Standort

Bad Sachsa ist eine Kleinstadt in Niedersachsen am Südrand des Harzes im Landkreis Göttingen, etwa 50 km östlich von Göttingen. Der Ort ist ein staatlich anerkannter heilklimatischer Kurort. Schienenverkehr Bad Sachsa ist durch die Südharzstrecke an das Schienennetz der Deutschen Bahn angeschlossen. Öffentlicher Nahverkehr Bad Sachsa ist mit den Buslinien 470, 471 und 472 des Verkehrsverbund Süd-Niedersachsen mit dem Umland verbunden. Eine Linie erschließt die Ortsteile Tettenborn und Steina, die beiden anderen Linien erschließen den Ortsteil Neuhof. Alle Linien bedienen zudem den Bahnhof Bad Sachsa. Betrieben wird der Linienbusverkehr in Bad Sachsa von einem privaten Unternehmen im Auftrage des VSN. Straßenverkehr[ Bad Sachsa hat Anbindung an die B 243. Außerdem verfügt Bad Sachsa über Anbindung an mehrere Kreis- und Landesstraßen.

Objektnummer: 24323032 - 37441 Bad Sachsa

## Sonstige Angaben

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 22.1.2034. Endenergiebedarf beträgt 166.97 kwh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Holz. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1954. 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: 24323032 - 37441 Bad Sachsa

## 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)