

Goslar

# Außergewöhnlich und Exklusiv - Traumhaus in Feldrandlage mit Pool und großem Garten in Weddingen

Objektnummer: 24323120



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

KAUFPREIS: 799.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 342 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 12 • GRUNDSTÜCK: 1.933 m<sup>2</sup>

Objektnummer: 24323120 - 38690 Goslar

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

Objektnummer: 24323120 - 38690 Goslar

## Auf einen Blick

Objektnummer	24323120	Kaufpreis	799.000 EUR
Wohnfläche	ca. 342 m <sup>2</sup>	Haustyp	Einfamilienhaus
Dachform	Satteldach	Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Zimmer	12	Modernisierung / Sanierung	2010
Schlafzimmer	6	Zustand der Immobilie	gepflegt
Badezimmer	2	Bauweise	Massiv
Baujahr	1977	Nutzfläche	ca. 200 m <sup>2</sup>
Stellplatz	4 x Freiplatz, 3 x Garage	Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Schwimmbad, Sauna, Garten/-mitbenutzung, Einbauküche, Balkon

Objektnummer: 24323120 - 38690 Goslar

## Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung	Energieausweis	Bedarfsausweis
Wesentlicher Energieträger	Gas	Endenergiebedarf	192.10 kWh/m <sup>2</sup> a
Energieausweis gültig bis	15.10.1934	Energie-Effizienzklasse	F
Befuerung	Gas		



Objektnummer: 24323120 - 38690 Goslar

## Die Immobilie



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





Objektnummer: 24323120 - 38690 Goslar

## Die Immobilie





Objektnummer: 24323120 - 38690 Goslar

## Die Immobilie



Objektnummer: 24323120 - 38690 Goslar

## Die Immobilie





Objektnummer: 24323120 - 38690 Goslar

## Die Immobilie



Objektnummer: 24323120 - 38690 Goslar

## Die Immobilie





Objektnummer: 24323120 - 38690 Goslar

## Die Immobilie





Objektnummer: 24323120 - 38690 Goslar

## Die Immobilie



Objektnummer: 24323120 - 38690 Goslar

## Die Immobilie





Objektnummer: 24323120 - 38690 Goslar

## Die Immobilie



Objektnummer: 24323120 - 38690 Goslar

## Die Immobilie





Objektnummer: 24323120 - 38690 Goslar

## Die Immobilie



Objektnummer: 24323120 - 38690 Goslar

## Die Immobilie



FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN

VP 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: 24323120 - 38690 Goslar

## Die Immobilie





Objektnummer: 24323120 - 38690 Goslar

## Die Immobilie

VP



Exposéplan, nicht maßstäblich

VP



Exposéplan, nicht maßstäblich

Objektnummer: 24323120 - 38690 Goslar

## Ein erster Eindruck

Diese exklusive Immobilie bietet mit einer Wohnfläche von ca. 342 m<sup>2</sup> und einem großzügigen Grundstück von ca. 1933 m<sup>2</sup> viel Raum für verschiedene Lebenskonzepte. Das 1977 erbaute Einfamilienhaus mit einem Anbau, der zuletzt im Jahr 2010 modernisiert wurde, befindet sich in einem gepflegten Zustand und zeugt von einer hochwertigen Bauqualität. Die moderne Gas-Zentralheizung wurde 2017 erneuert und eine Photovoltaik-Anlage sorgt für zusätzliche Energieeffizienz. Insgesamt stehen den zukünftigen Bewohnern acht Zimmer zur Verfügung, darunter vier Schlafzimmer, die ausreichend Platz für eine große Familie oder Büroräume bieten. Zwei Badezimmer sorgen für die nötige Privatsphäre und zusätzlichen Komfort. Die Raumaufteilung ist gut durchdacht und schafft eine Verbindung von Großzügigkeit und Funktionalität. Die Ausstattung der Immobilie lässt keine Wünsche offen. Ein besonderes Highlight ist das Schwimmbad mit angeschlossener Sauna, welches Entspannung und Wellness in den eigenen vier Wänden ermöglicht. Hinweis: Die Technik des Schwimmbads sowie die Schwimmbadfolie müssen erneuert werden. Ergänzt wird das Angebot durch eine große, mehrgliedrige Terrasse und einen weitläufigen Garten mit altem Baumbestand und Teich. Hier schöne Stunden an sonnigen Tagen verbringen - was gibt es schöneres... Zusätzlich gibt es ein Nebengebäude mit ca. 36 m<sup>2</sup>, das Ihnen ausreichend Platz für Ihre Hobbys bietet. Für die Autoliebhaber stehen drei Garagen und mindestens vier bis fünf zusätzliche Stellplätze bereit. Ein weiteres Plus ist das zusätzliche Hobbyhaus auf dem Grundstück, das für kreative Tätigkeiten oder als Rückzugsort genutzt werden kann. Die großzügige Küche ist mit hochwertigen, teils Profi-Geräten, ausgestattet und bietet viel Raum für kulinarische Entfaltung. Mehrere Balkon- und Terrassenflächen erlauben es, Sonnenstunden uneingeschränkt zu genießen und erweitern den Wohnraum nach außen. Die ruhige Lage des Hauses bietet nicht nur einen Rückzugsort, sondern auch eine gute Anbindung an das städtische Leben, da alle notwendigen Einrichtungen und Annehmlichkeiten schnell erreichbar sind. Interessenten können sich vorab bei einem virtuellen 3D-Rundgang ein detailliertes Bild von der Raumaufteilung und den Gegebenheiten vor Ort machen. Diese innovative Möglichkeit zur Vorab-Besichtigung erleichtert die Entscheidungsfindung und steigert die Vorfreude auf eine mögliche Besichtigung ungemein. Diese Immobilie besticht durch ihre exklusive Ausstattung, das durchdachte Raumkonzept und die vielfältigen Nutzungsmöglichkeiten. Interessenten sind herzlich eingeladen, sich selbst ein Bild von diesem beeindruckenden Angebot zu machen und die Potenziale für persönliche Wohnträume zu entdecken. Eine Besichtigung empfiehlt sich, um die Qualität und Ausstattung vor Ort in Augenschein zu nehmen und die Atmosphäre dieses besonderen Hauses zu erleben. Für Ihre Finanzierung steht Ihnen die von Poll Finance gerne zur Verfügung.

Objektnummer: 24323120 - 38690 Goslar

## Alles zum Standort

Lage und Verkehrsanbindung Weddingen ist ein idyllischer Ortsteil der Stadt Vienenburg, die zur Stadt Goslar im Landkreis Goslar in Niedersachsen gehört. Der Ort liegt malerisch im nördlichen Harzvorland und bietet seinen Bewohnern eine ruhige und naturnahe Wohnlage. Dank der Nähe zur Bundesstraße A36 /B6 ist Weddingen gut an das regionale Straßennetz angebunden. Über die A36 erreicht man innerhalb kurzer Zeit größere Städte wie Goslar und Braunschweig, die etwa 15 bzw. 30 Autominuten entfernt liegen. Zudem bietet der nahegelegene Bahnhof in Vienenburg Anschluss an das regionale Bahnnetz, sodass auch der öffentliche Nahverkehr für Pendler und Reisende gut nutzbar ist. Bildungsmöglichkeiten Weddingen selbst verfügt als kleiner Ort über begrenzte Bildungsmöglichkeiten vor Ort, jedoch sind im nahen Umfeld alle wichtigen Bildungseinrichtungen gut erreichbar. Für jüngere Kinder gibt es in den umliegenden Ortsteilen wie Vienenburg und Goslar mehrere Kindergärten und Grundschulen. Die nächstgelegene weiterführende Schule ist in Vienenburg, wo eine Oberschule zur Verfügung steht. Für weiterführende Bildungswege wie Gymnasien oder Berufsbildende Schulen bietet die nahegelegene Stadt Goslar ein breites Angebot. Hier befinden sich mehrere Gymnasien, darunter das Ratsgymnasium Goslar und das Christian-von-Dohm-Gymnasium, sowie Berufsschulen und Fachschulen für unterschiedliche Ausbildungen und Spezialisierungen. Auch für Erwachsenenbildung und Weiterbildungsmöglichkeiten ist Goslar bestens ausgestattet. Die Volkshochschule Goslar bietet zahlreiche Kurse zur beruflichen und persönlichen Weiterbildung. Zudem gibt es in der Region eine enge Vernetzung mit der Technischen Universität Clausthal in Clausthal-Zellerfeld, die ebenfalls gut erreichbar ist und für Studieninteressierte in verschiedenen technischen und naturwissenschaftlichen Fachrichtungen eine hervorragende Möglichkeit bietet. Damit ist die Region um Weddingen, trotz der ländlichen Lage, sehr gut an das regionale Bildungsnetz angeschlossen und bietet eine solide Auswahl an Schulen und Weiterbildungsmöglichkeiten für alle Altersgruppen. Freizeitmöglichkeiten Für Freizeitaktivitäten bietet Weddingen und die umliegende Region zahlreiche Möglichkeiten. Naturliebhaber können die herrlichen Wander- und Radwege in der Umgebung erkunden, insbesondere der nahegelegene Harz lockt mit vielfältigen Outdoor-Aktivitäten. Auch der Vienenburger See, nur wenige Kilometer entfernt, lädt zum Entspannen, Spazierengehen oder Angeln ein. Für Sportbegeisterte bietet der örtliche Sportverein in Weddingen verschiedene Sportarten wie Fußball und Tennis. Darüber hinaus ist die historische Altstadt von Goslar, ein UNESCO-Weltkulturerbe, schnell zu erreichen und bietet kulturelle Highlights wie den Kaiserpfalz Goslar und das Bergwerk Rammelsberg. Einkaufsmöglichkeiten In Weddingen selbst gibt es kleinere Geschäfte für den täglichen Bedarf, wie Bäckereien und Hofläden, die frische regionale Produkte

anbieten. Für größere Einkäufe stehen in den nahegelegenen Städten Vienenburg und Goslar Supermärkte, Drogerien und Fachgeschäfte zur Verfügung. Auch Einkaufszentren und Wochenmärkte mit einem breiten Angebot sind in der Region leicht erreichbar, sodass eine umfassende Versorgung gesichert ist. Mit seiner ruhigen Lage, den vielfältigen Freizeitmöglichkeiten und der guten Anbindung an größere Städte bietet Weddingen eine attraktive Wohngegend für Naturliebhaber und Menschen, die eine entspannte Lebensweise suchen.

Objektnummer: 24323120 - 38690 Goslar

## Sonstige Angaben

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 15.10.1934.  
Endenergiebedarf beträgt 192.10 kwh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1978. 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: 24323120 - 38690 Goslar

## 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)