

Seesen

# In 2014 hochwertiges, grundsaniertes 1-2 Familienhaus mit ca. 160 m<sup>2</sup> Wohnfläche in Seesen

Objektnummer: 24323139



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

**KAUFPREIS: 449.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 160 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 6 • GRUNDSTÜCK: 1.147 m<sup>2</sup>**

Objektnummer: 24323139 - 38723 Seesen

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

Objektnummer: 24323139 - 38723 Seesen

## Auf einen Blick

Objektnummer	24323139
Wohnfläche	ca. 160 m <sup>2</sup>
Dachform	Satteldach
Zimmer	6
Schlafzimmer	4
Badezimmer	3
Baujahr	1968
Stellplatz	1 x Carport, 1 x Garage

Kaufpreis	449.000 EUR
Haustyp	Einfamilienhaus
Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisierung / Sanierung	2014
Zustand der Immobilie	neuwertig
Bauweise	Massiv
Nutzfläche	ca. 40 m <sup>2</sup>
Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Garten/-mitbenutzung, Einbauküche, Balkon

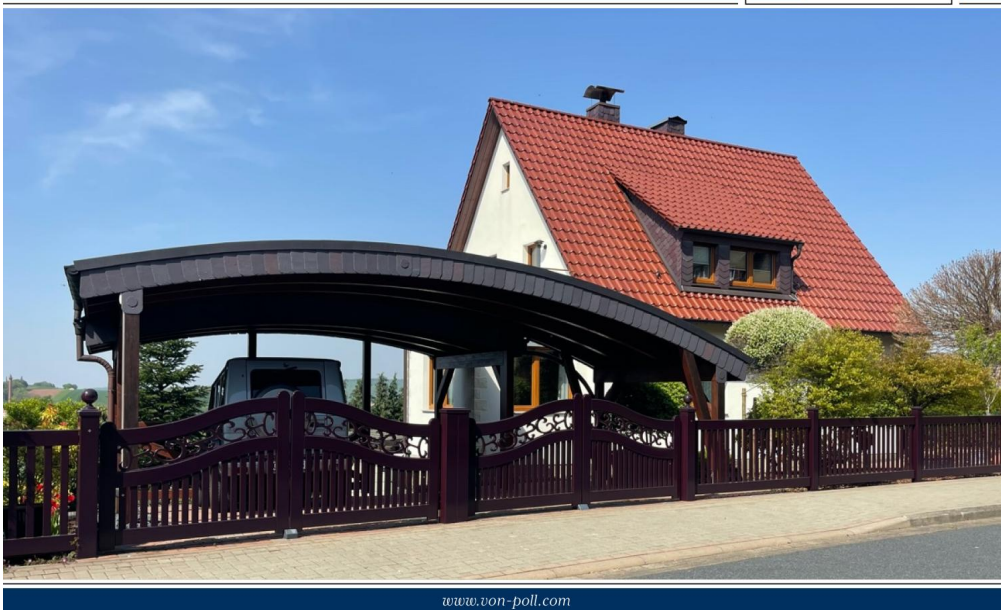
Objektnummer: 24323139 - 38723 Seesen

## Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung	Energieausweis	Bedarfsausweis
Wesentlicher Energieträger	Gas	Endenergiebedarf	118.70 kWh/m <sup>2</sup> a
Energieausweis gültig bis	21.06.2034	Energie-Effizienzklasse	D
Befuerung	Gas	Baujahr laut Energieausweis	1968

Objektnummer: 24323139 - 38723 Seesen

## Die Immobilie



Objektnummer: 24323139 - 38723 Seesen

## Die Immobilie



Objektnummer: 24323139 - 38723 Seesen

## Die Immobilie



Objektnummer: 24323139 - 38723 Seesen

## Die Immobilie





Objektnummer: 24323139 - 38723 Seesen

## Die Immobilie



Objektnummer: 24323139 - 38723 Seesen

## Die Immobilie



Objektnummer: 24323139 - 38723 Seesen

## Die Immobilie



Objektnummer: 24323139 - 38723 Seesen

## Die Immobilie



Objektnummer: 24323139 - 38723 Seesen

## Die Immobilie



Objektnummer: 24323139 - 38723 Seesen

## Die Immobilie



Objektnummer: 24323139 - 38723 Seesen

## Die Immobilie



Objektnummer: 24323139 - 38723 Seesen

## Die Immobilie





Objektnummer: 24323139 - 38723 Seesen

## Die Immobilie



Objektnummer: 24323139 - 38723 Seesen

## Die Immobilie



Objektnummer: 24323139 - 38723 Seesen

## Die Immobilie



Objektnummer: 24323139 - 38723 Seesen

## Die Immobilie



Objektnummer: 24323139 - 38723 Seesen

## 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: 24323139 - 38723 Seesen

## Ein erster Eindruck

Geräumiges und modern saniertes Familienhaus mit Garten und Ausblick Zum Verkauf steht ein großzügiges Einfamilienhaus mit einer Wohnfläche von ca. 160 m<sup>2</sup> (+ ca. 25 m<sup>2</sup> Kellerwohnraum) auf einem weitläufigen Grundstück von etwa 1.147 m<sup>2</sup>. Dieses im Jahr 1968 erbaute Haus wurde 2014 umfassend modernisiert und bietet somit einen neuwertigen Zustand, der selbst höchsten Ansprüchen gerecht wird. Die Modernisierung beinhaltete eine komplette Kernsanierung, bei der insgesamt rund 400.000,- € investiert wurden. Hierzu zählen die Erneuerung der Elektroinstallation sowie der Wasser- und Abwasserleitungen, die Installation neuer Heizungsrohre, dreifachverglaste Fenster und neue Innen- und Außentüren. Das Einfamilienhaus verfügt über insgesamt sechs Zimmer, darunter vier geräumige Schlafzimmer und zwei modern ausgestattete Badezimmer. Die Raumaufteilung ist durchdacht und ermöglicht flexible Nutzungsmöglichkeiten, was das Heim sowohl für Familien als auch für Paare mit Platzbedarf interessant macht. Zusätzlich gibt es zwei Küchen, die Platz für vielseitige kulinarische Aktivitäten bieten. Der großzügige Keller bietet weiteren Wohnraum und die Möglichkeit, eine Sauna zu installieren. Für eine besondere Wohnatmosphäre sorgen zwei Balkone bzw. Terrassen, die einen schönen Blick auf die gepflegte Gartenlandschaft und darüber hinaus bieten. Die Immobilie ist mit einer effizienten Gaszentralheizung und einem Heißwassertank ausgestattet, um jederzeit für wohlige Temperaturen zu sorgen. Im Rahmen der Sanierung wurden auch die Dachziegel mit Isolierung und Dämmung, die Dachgauben mit Dämmung und Naturschiefer, sowie die Terrassen- und Garagendämmung erneuert. Für Entspannung im Freien bietet der Garten genügend Platz, und eine überdachte Terrasse lädt zu geselligen Stunden ein. Ein modernes Carport sowie ein Gartenhaus ergänzen die Außenanlagen, ebenso eine 4.000 Liter fassende Zisterne zur Regenwassernutzung. Die Grundstücksbegrenzung verfügt über ein elektrisches Tor, das Sicherheit und Komfort vereint. Die Ausstattung des Hauses ist gehoben und durchdacht konzipiert, um sowohl Innen- als auch Außenräume optimal zu nutzen. Der Einbau einer professionellen Theke im Garten ermöglicht geselliges Beisammensein in den wärmeren Monaten. Durch die durchgeführte Kernsanierung bietet dieses Haus die ideale Kombination aus historischem Charme und moderner Technik. Hier finden Sie einen Ort, der sowohl zum Wohnen als auch zum Arbeiten im Homeoffice geeignet ist, mit genügend Raum für Ruhe und Kreativität. Vereinbaren Sie jetzt einen Besichtigungstermin, um sich selbst von der Qualität und dem Potenzial dieses Einfamilienhauses zu überzeugen. Die umfangreichen Modernisierungsmaßnahmen sorgen dafür, dass Sie sich um nichts mehr kümmern müssen. Nutzen Sie die Gelegenheit, dieses Haus näher kennenzulernen, um sein volles Potenzial als zukünftiges Zuhause zu entdecken. Ideal für eine Familie, als

Mehrgenerationenhaus oder zur zusätzlichen Vermietung. Bei der Finanzierung kann Sie unsere Frau Keller von der "von Poll Finance" Abteilung gerne unterstützen.

Objektnummer: 24323139 - 38723 Seesen

## Alles zum Standort

Seesen ist eine Stadt im Landkreis Goslar, Niedersachsen, gelegen am nordwestlichen Harzrand zwischen Göttingen und Hannover. Insgesamt leben in der Kernstedt ca. 11.000 Einwohner. Hinzu kommen mehrere Stadtteile mit ca. 8.000 Einwohnern. Die Stadt selbst bietet eine hohe Lebensqualität und sehr gute Infrastruktur. Namhafte Unternehmen sind in Seesen ansässig und sorgen für eine wirtschaftsstarke Kommune mit Produktionen von hochwertigen Produkten für die Weltwirtschaft. Durch die verkehrsgünstige Lage hat sich Seesen in den letzten Jahren zudem auch zu einen exzellenten Standort für Neugründungen entwickelt. Oftmals wird Seesen auch mit der Schildautoklinik in Verbindung gebracht, die seit vielen Jahrzehnten ein fester Bestandteil der Stadt und ein großer Arbeitgeber ist. Das Stadtbild wird geprägt von historischen Fachwerkhäusern und vielen Grünanlagen aber auch modernen Neubaugebieten. Die bekannteste Straße in Seesen - die Jacobsonstraße - mit ihren gemütlichen Cafés und Bistros sowie kleinen, teilweise inhabergeführten Geschäften, ist die Flaniermeile von Seesen - hier gilt sehen und gesehen werden. Größere Einkaufszentren sind rund um die Innenstadt zu finden. Schulen inkl. Gymnasium, Ärzte, Restaurants, Kindergärten und vieles mehr sind gut und zentral erreichbar. Seesen bietet hervorragende Freizeitaktivitäten, wie z. B. die Sehusa-Therme, die weit über die Grenzen hinaus bekannt ist, den Steinway-Park mit seinen romantischen Wegen und Sitzmöglichkeiten, Minigolf-Anlage, Fitness-Studios und natürlich viele wunderschöne Wander- und Radfahrwege. Seesen verfügt über einen Bahnhof, die Nahverkehrszüge in Richtung Herzberg, Northeim, Göttingen, Salzgitter und Braunschweig verkehren im Stundentakt. Der Stadtbus "Lila Linie" verkehrt innerhalb von Seesen, so dass auch von den Wohnvierteln eine hervorragende Anbindung in die Innenstadt besteht. Ein sehr gut ausgebautes Straßennetz bringt Sie mit den PKW schnell nach Osterode, Bad Gandersheim, Goslar, Bockenem oder wo immer Sie auch hinfahren wollen. Seesen liegt direkt an der Autobahn A7. Von hier gelangen Sie in relativ kurzer Zeit in die großen Städte Richtung Süden (Göttingen, Kassel, etc.) oder Richtung Norden (Hannover). Wohnen in Seesen bedeutet eine hohe Lebensqualität und ein freundliches und angenehmes Miteinander.



Objektnummer: 24323139 - 38723 Seesen

## Sonstige Angaben

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 21.6.2034. Endenergiebedarf beträgt 118.70 kWh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1968. Die Energieeffizienzklasse ist D.

**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: 24323139 - 38723 Seesen

## 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)