

Wildemann

Ruhig und naturnah gelegenes,
renovierungsbedürftiges 1-2 Familienhaus mit ca.
150 m² Wohnfläche

Objektnummer: 25323028



www.von-poll.com

KAUFPREIS: 139.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 150 m² • ZIMMER: 8 • GRUNDSTÜCK: 538 m²

Objektnummer: 25323028 - 38709 Wildemann

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

Objektnummer: 25323028 - 38709 Wildemann

Auf einen Blick

| | | | |
|--------------|------------------------|----------------------------|---|
| Objektnummer | 25323028 | Kaufpreis | 139.000 EUR |
| Wohnfläche | ca. 150 m ² | Haustyp | Einfamilienhaus |
| Dachform | Satteldach | Provision | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Zimmer | 8 | Modernisierung / Sanierung | 2018 |
| Schlafzimmer | 5 | Bauweise | Massiv |
| Badezimmer | 3 | Nutzfläche | ca. 50 m ² |
| Baujahr | 1929 | Ausstattung | Terrasse, Gäste-WC, Garten/-mitbenutzung, Einbauküche |
| Stellplatz | 1 x Garage | | |

Objektnummer: 25323028 - 38709 Wildemann

Auf einen Blick: Energiedaten

| | | | |
|----------------------------|----------------|-----------------------------|-----------------------------|
| Heizungsart | Zentralheizung | Energieausweis | Bedarfsausweis |
| Wesentlicher Energieträger | Gas | Endenergiebedarf | 190.40 kWh/m ² a |
| Energieausweis gültig bis | 03.03.2035 | Energie-Effizienzklasse | F |
| Befuerung | Gas | Baujahr laut Energieausweis | 1929 |

Objektnummer: 25323028 - 38709 Wildemann

Die Immobilie



Objektnummer: 25323028 - 38709 Wildemann

Die Immobilie



Objektnummer: 25323028 - 38709 Wildemann

Die Immobilie



Objektnummer: 25323028 - 38709 Wildemann

Die Immobilie



Objektnummer: 25323028 - 38709 Wildemann

Die Immobilie



Objektnummer: 25323028 - 38709 Wildemann

Die Immobilie



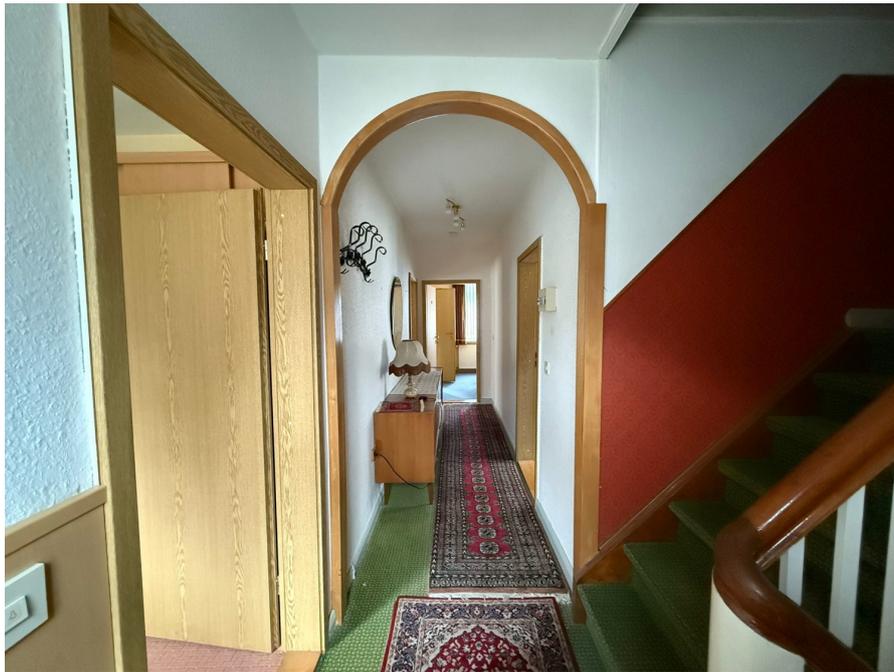
Objektnummer: 25323028 - 38709 Wildemann

Die Immobilie



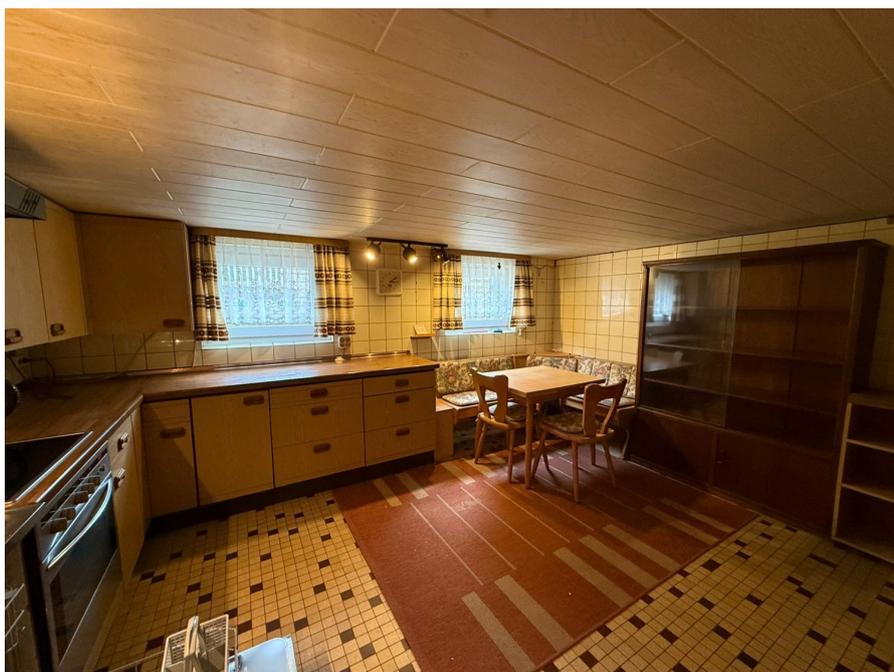
Objektnummer: 25323028 - 38709 Wildemann

Die Immobilie



Objektnummer: 25323028 - 38709 Wildemann

Die Immobilie



Objektnummer: 25323028 - 38709 Wildemann

Die Immobilie



Objektnummer: 25323028 - 38709 Wildemann

Die Immobilie



Objektnummer: 25323028 - 38709 Wildemann

Die Immobilie



Objektnummer: 25323028 - 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

Objektnummer: 25323028 - 38709 Wildemann

Ein erster Eindruck

Familienfreundliches Domizil mit Sanierungspotential nahe Wildemanns Kurpark Zum Verkauf steht ein Einfamilienhaus mit einer Wohnfläche von ca. 150 m², gelegen auf einem Grundstück von etwa 538 m². Das im Jahr 1929 erbaute Haus wird von einer gemütlichen, jedoch einfachen Ausstattung geprägt und befindet sich in ruhiger Lage, direkt angrenzend an den ehemaligen Kurpark von Wildemann. Die Immobilie bietet durch ihre großzügige Raumaufteilung zahlreiche Nutzungsmöglichkeiten und ist besonders geeignet für eine große Familie. Das Haus erstreckt sich über insgesamt acht Zimmer, darunter fünf Schlafzimmer, die jeweils über ein eigenes Badezimmer verfügen. Diese Besonderheit resultiert daraus, dass die Immobilie in der Vergangenheit als Pension genutzt wurde. Die weiteren drei Zimmer bieten ausreichend Platz für Wohn-, Arbeits- oder Hobbybereiche. Die letzte Modernisierung fand 2018 statt, wobei eine neue Heizung mit Gas-Brennwerttechnik installiert wurde. Diese Zentralheizung sorgt effektiv für wohlige Wärme im gesamten Haus. Sanierungen und Renovierungen sind nötig, um das volle Potenzial dieser Immobilie auszuschöpfen. Ausgestattet mit einem traditionellen Harzer Doppeldach, das sich ideal für den Einbau einer Solaranlage anbietet. Dies könnte ein lohnenswertes Projekt für zukünftige Eigentümer darstellen, um nachhaltig in die Energieeffizienz des Hauses zu investieren. Zur Immobilie gehört auch ein gepflegter Gartenanteil, einschließlich eines kleinen Gartenhäuschens, das zusätzlichen Stauraum oder einen Rückzugsort im Freien bietet. Eine Garage ist ebenfalls vorhanden und sorgt für Schutz und Unterbringung Ihres Fahrzeugs. Die hervorragende Lage in der Nähe des ehemaligen Kurparks macht diese Immobilie besonders attraktiv. Hier genießen Sie die Vorzüge einer ruhigen Wohnatmosphäre, während Sie dennoch die Nähe zu wichtigen Versorgungseinrichtungen und kulturellen Angeboten der Region zu schätzen wissen. Zusammenfassend entspricht dieses Haus einem Potenzial für ein schönes Zuhause mit ausreichend Platz, um Ihre individuellen Wohnideen zu verwirklichen. Durch die vorangegangenen Nutzungen als Pension sind die räumlichen Voraussetzungen für eine vielseitige Nutzung bereits geschaffen worden. Ob als Familienresidenz oder als Projekt für passionierte Heimwerker - die Möglichkeiten sind vielfältig. Gern laden wir Sie zu einer Besichtigung ein, damit Sie sich selbst von den Vorzügen dieses charmanten Hauses überzeugen können. Bitte zögern Sie nicht, uns für weitere Informationen oder zur Vereinbarung eines Termins zu kontaktieren. Dieses Angebot bietet Ihnen die Gelegenheit, ein Haus mit Geschichte und Charakter zu erwerben, das durch Ihr persönliches Engagement neuen Glanz erhalten kann. Bei Interesse an einer Finanzierung bietet sich durch von Poll Finance eine flexible Unterstützung an, sodass Ihr Wunsch, dieses Haus zu erwerben, in greifbare Nähe rücken kann.

Objektnummer: 25323028 - 38709 Wildemann

Alles zum Standort

Lage Wildemann, ein malerischer Ort im Oberharz, bietet eine einzigartige Kombination aus Naturidylle und historischer Bergbaukultur. Eingebettet in das wunderschöne Innerstetal, ist Wildemann von dichten Wäldern und grünen Hügeln umgeben, die zu jeder Jahreszeit ihren besonderen Charme entfalten. Die kleine Ortschaft mit knapp 900 Einwohnern strahlt Ruhe und Beschaulichkeit aus, ideal für Naturliebhaber, die dem hektischen Stadtleben entfliehen möchten. Durch die Nähe zu Clausthal-Zellerfeld und Goslar sind alle wichtigen Versorgungseinrichtungen dennoch gut erreichbar. Verkehrsanbindung Trotz der abgeschiedenen Lage im Harz ist Wildemann gut an das Verkehrsnetz angebunden. Über die Bundesstraßen B241 und B242 erreicht man in kurzer Zeit die nächstgelegenen Städte wie Goslar (ca. 20 km) und Clausthal-Zellerfeld (ca. 10 km). Der nächste Bahnhof befindet sich in Seesen, etwa 15 km entfernt, von wo aus Züge nach Göttingen, Hannover und Braunschweig verkehren. Für Autofahrer bietet die A7 eine schnelle Anbindung in Richtung Nord- und Süddeutschland. Der öffentliche Nahverkehr in Form von Busverbindungen ermöglicht zudem eine bequeme Erreichbarkeit der umliegenden Orte. Freizeit Wildemann bietet ein breites Spektrum an Freizeitaktivitäten für Jung und Alt. Die umliegenden Wälder laden zu ausgedehnten Wanderungen und Mountainbike-Touren ein. Im Winter verwandelt sich die Region in ein Paradies für Wintersportler, mit zahlreichen Loipen und Skiliften in unmittelbarer Nähe. Die historische Bergbauergangenheit des Ortes wird durch das Besucherbergwerk „19-Lachter-Stollen“ erlebbar, das einen faszinierenden Einblick in die Harzer Bergbautradition gewährt. Für Familien bietet das Bergbaumuseum sowie der nahegelegene „Wald- und Haustierpark“ spannende Ausflugsziele. Die vielen idyllischen Teiche in der Umgebung eignen sich hervorragend zum Angeln und Erholen. Vorzüge des Wohnens oder Urlaubs in Wildemann Ruhe und Entspannung In Wildemann wohnen bedeutet, die Natur vor der Haustür zu haben und dem hektischen Alltag zu entfliehen. Die ruhige Lage im Herzen des Oberharzes bietet ideale Voraussetzungen für Erholung und Entspannung. Die klare Bergluft und die reizvolle Landschaft tragen zur Steigerung des Wohlbefindens bei, während die geringe Einwohnerzahl eine familiäre und friedliche Atmosphäre schafft. Naturnahe Freizeitgestaltung Die Umgebung von Wildemann bietet Naturfreunden unzählige Möglichkeiten für Outdoor-Aktivitäten. Ob Wandern auf den unzähligen Wegen des Harzes, Radfahren durch die idyllischen Täler oder Wintersport in der kalten Jahreszeit – hier gibt es das ganze Jahr über etwas zu entdecken. Für Abwechslung sorgen zahlreiche Ausflugsziele wie der „19-Lachter-Stollen“ oder die vielen Teiche, die zum Angeln und Entspannen einladen. Lebensqualität Die Lebensqualität in Wildemann ist hoch – fernab von Stress und Lärm findet man hier einen Ort der Entschleunigung. Gleichzeitig liegt die Ortschaft zentral genug, um schnell die

nahegelegenen Städte wie Clausthal-Zellerfeld und Goslar zu erreichen, die alles bieten, was man für den Alltag benötigt. Gute Anbindungen und gleichzeitig die Ruhe des Harzes machen Wildemann zu einem perfekten Wohnort für Menschen, die das Beste aus beiden Welten suchen.

Objektnummer: 25323028 - 38709 Wildemann

Sonstige Angaben

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 3.3.2035. Endenergiebedarf beträgt 190.40 kWh/(m²*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1929. 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: 25323028 - 38709 Wildemann

Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Jörg Gehrke

Adolph-Roemer-Straße 16 Harz

E-Mail: harz@von-poll.com

To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com