

Goslar

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

Property ID: 24323120



www.von-poll.com

PURCHASE PRICE: 799.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 342 m² • ROOMS: 12 • LAND AREA: 1.933 m²

Property ID: 24323120 - 38690 Goslar

- At a glance
- The property
- Energy Data
- A first impression
- All about the location
- Other information
- Contact partner

Property ID: 24323120 - 38690 Goslar

At a glance

Property ID	24323120
Living Space	ca. 342 m ²
Roof Type	Gabled roof
Rooms	12
Bedrooms	6
Bathrooms	2
Year of construction	1977
Type of parking	4 x Outdoor parking space, 3 x Garage

Purchase Price	799.000 EUR
Commission	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisation / Refurbishment	2010
Condition of property	Well-maintained
Construction method	Solid
Usable Space	ca. 200 m ²
Equipment	Terrace, Guest WC, Swimming pool, Sauna, Garden / shared use, Built-in kitchen, Balcony

Property ID: 24323120 - 38690 Goslar

Energy Data

Type of heating	Central heating	Energy Certificate	Energy demand certificate
Energy Source	Gas	Final Energy Demand	192.10 kWh/m ² a
Energy certificate valid until	15.10.1934	Energy efficiency class	F
Power Source	Gas		

Property ID: 24323120 - 38690 Goslar

The property



www.von-poll.com



www.von-poll.com

Property ID: 24323120 - 38690 Goslar

The property



Property ID: 24323120 - 38690 Goslar

The property



Property ID: 24323120 - 38690 Goslar

The property



Property ID: 24323120 - 38690 Goslar

The property



Property ID: 24323120 - 38690 Goslar

The property



Property ID: 24323120 - 38690 Goslar

The property



Property ID: 24323120 - 38690 Goslar

The property



Property ID: 24323120 - 38690 Goslar

The property



Property ID: 24323120 - 38690 Goslar

The property



Property ID: 24323120 - 38690 Goslar

The property



Property ID: 24323120 - 38690 Goslar

The property



Property ID: 24323120 - 38690 Goslar

The property



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

Property ID: 24323120 - 38690 Goslar

The property



Exposéplan, nicht maßstäblich

Property ID: 24323120 - 38690 Goslar

The property

VP



Exposéplan, nicht maßstäblich

VP



Exposéplan, nicht maßstäblich

Property ID: 24323120 - 38690 Goslar

A first impression

Diese exklusive Immobilie bietet mit einer Wohnfläche von ca. 342 m² und einem großzügigen Grundstück von ca. 1933 m² 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 m², 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.

Property ID: 24323120 - 38690 Goslar

All about the location

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.

Property ID: 24323120 - 38690 Goslar

Other information

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 15.10.1934.
Endenergiebedarf beträgt 192.10 kwh/(m²*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.

Property ID: 24323120 - 38690 Goslar

Contact partner

For further information, please contact your contact person:

Jörg Gehrke

Adolph-Roemer-Straße 16 Harz

E-Mail: harz@von-poll.com

To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com