

Wildemann

Einfamilien- oder Ferienhaus 125 m² Wohnfläche, Garage und 1079 m² Grundstück in Wildemann

????????? ??????????: 24323111



www.von-poll.com

???? ??????: 128.500 EUR • ??????????: ca. 115 m² • ??????????: 5 • ??????? ????: 1.079 m²

??????? ???????: 24323111 - 38709 Wildemann

- ?? ??? ??????
- ?? ????????
- ???????????? ??????????
- ??? ?????? ??????????
- ??? ??? ??? ????????????
- ?????? ??????????????
- ?????????????? ????????????????

???????? ??????????: 24323111 - 38709 Wildemann

?? ??? ??????

???????? ??????????	24323111	????? ???????	128.500 EUR
????????????	ca. 115 m ²	??????	????????????
?????? ???????	???????????????? ??????	????????????	????????????????
?????????	5	????????????	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
???????????? ???	3	?????????	???????
????????????	2	????????????	????????????
????? ?????????????	1957	????????????????	ca. 50 m ²
?????? ?????????????	1 x ??????	??????	??????, ??????, ??????, ???????????????? ????????, ?????????

???????? ??????????: 24323111 - 38709 Wildemann

????????????? ???????????

?????????? ??????????	????????? ??????????	????????????????? ?????????????	BEDARF
????? ????????????	?????	????????? ??????? ?????????????	303.00 kWh/m ² a
????????????? ????????????????? ????????? ???	21.03.2025	????? ?????????????? ????????? ?? ?? ????????????? ?????????????????	1950
????? ?????????????	?????		

??????? ???????: 24323111 - 38709 Wildemann

?? ????????



www.von-poll.com



??????? ???????: 24323111 - 38709 Wildemann

?? ????????



???????? ?????????: 24323111 - 38709 Wildemann

?? ?????????



???????? ??????????: 24323111 - 38709 Wildemann

?? ?????????



??????? ???????: 24323111 - 38709 Wildemann

?? ????????



???????? ?????????: 24323111 - 38709 Wildemann

?? ?????????



???????? ????????: 24323111 - 38709 Wildemann

?? ????????



??????? ???????: 24323111 - 38709 Wildemann

?? ????????



??????? ???????: 24323111 - 38709 Wildemann

?? ????????



???????? ??????????: 24323111 - 38709 Wildemann

?? ?????????



??????? ???????: 24323111 - 38709 Wildemann

?? ????????



???????? ?????????: 24323111 - 38709 Wildemann

?? ?????????



???????? ?????????: 24323111 - 38709 Wildemann

?? ?????????



??????? ????????: 24323111 - 38709 Wildemann

?? ????????

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

??????? ???????: 24323111 - 38709 Wildemann

??? ?????? ???????????

****Objektbeschreibung:** Gut erhaltenes Einfamilien oder Ferienhaus mit großzügigem Hanggrundstück in ruhiger Lage von Wildemann, dem "Klein Tirol vom Oberharz"****** Zum Verkauf steht ein gepflegtes Ferienhaus aus dem Jahr 1952, das sich ideal für Familien oder Investoren eignet. Das Anwesen umfasst eine Wohnfläche von etwa 115 m² und befindet sich auf einem weitläufigen Grundstück von rund 1079 m². Das Haus bietet eine gut durchdachte Raumaufteilung mit insgesamt 5 Zimmern, darunter 3 Schlafzimmer und 2 Badezimmer. ****Raumaufteilung und Ausstattung**** Das Erdgeschoss umfasst eine geräumige Küche, ein gemütliches Wohnzimmer mit Kaminofen sowie ein Esszimmer und ein Badezimmer. Das Wohnzimmer ist durch große Fenster und den Kaminofen besonders einladend und bietet einen schönen Blick auf das Wildemanner Tal-. Im Dachgeschoss befinden sich drei weitere Schlafzimmer und ein zweites Badezimmer. Ein besonderes Highlight ist der Balkon, der vom Dachgeschoss aus zugänglich ist und einen ansprechenden Ausblick ins Tal und die Harzer Berge bietet. Das Haus verfügt über eine Zentralheizung, die 2001 auf Ölbasis erneuert wurde. Die Kunststoff-Öltanks sind in gutem Zustand. Die Ausstattungsqualität des Hauses ist als normal zu bewerten. Das Untergeschoss ist vollständig unterkellert und bietet zusätzlichen Stauraum. Eine Garage steht ebenfalls zur Verfügung, sodass ein sicheres Parken gewährleistet ist. ****Grundstück und Außenbereich**** Das Grundstück zeichnet sich durch seine Geräumigkeit und die ruhige Lage aus. Es ist als Hanggrundstück angelegt, was einen zusätzlichen Treppenaufgang zum Haus erfordert. Im Gartenbereich befindet sich ein Gartenhaus, das zusätzliche Abstellfläche oder einen Rückzugsort im Freien bietet. Das Haus wird möbliert verkauft, was den Einzug für den neuen Eigentümer erleichtert und zusätzliche Investitionen in die Einrichtung überflüssig macht. ****Pflegezustand und eventuelle Instandhaltungen**** Während die meisten Bereiche des Hauses sich in einem gepflegten Zustand befinden, sind einige Instandhaltungsarbeiten erforderlich. Die Fassade des Hauses, insbesondere zur Talseite hin, sollte erneuert oder gestrichen werden. Das Dach stammt noch aus dem Baujahr, verfügt aber über ein solides Harzer Doppeldach. ****Vorteile im Überblick**** - Großes Grundstück (ca. 1079 m²) - Ruhige Lage - Garage - Gute Raumaufteilung - Gartenhaus - Schöner Ausblick vom Balkon - Möbliert - Kaminofen - Voll unterkellert - Der obere Giebel wurde komplett erneuert, gedämmt und mit Schiefer und Holz beschlagen ****Einschränkungen im Überblick**** - Erneuerungsbedürftige Fassade zum Tal und Hang - Hanggrundstück mit Treppenaufgang zum Haus - Bad im Erdgeschoss älter - Elektrik älter Diese Immobilie bietet eine Vielzahl von Nutzungsmöglichkeiten und ist besonders für Familien oder als Ferienhaus geeignet. Die ruhige Lage und das großzügige Grundstück schaffen ein ansprechendes Wohnambiente. Bei Interesse an einer Besichtigung oder weiteren

Informationen freuen wir uns auf Ihre Kontaktaufnahme.

??????? ???????: 24323111 - 38709 Wildemann

??? ??? ??? ????????????

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.

??????? ???????: 24323111 - 38709 Wildemann

????? ??????????????

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 21.3.2025. Endenergiebedarf beträgt 303.00 kwh/(m²*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1950. 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.

???????? ??????????: 24323111 - 38709 Wildemann

????????????? ??????????????????

?? ?????????????? ??????????????, ?????????????? ?? ?? ?????????? ?????????????? ???:

Jörg Gehrke

Adolph-Roemer-Straße 16 ??????
E-Mail: harz@von-poll.com

To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com