

Wildemann

Schöne Dachgeschosswohnung mit einer Wohnfläche von ca. 76,2 m² und zusätzlicher Garage in Wildemann

???????? ??: 24323145



www.von-poll.com

???? ??: 67.900 EUR • ??: ca. 76,2 m² • ??: 3

??????? ???????: 24323145 - 38709 Wildemann

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

???????? ??????????: 24323145 - 38709 Wildemann

?? ??? ??????

???????? ??????????	24323145	????? ???????	67.900 EUR
????????????	ca. 76,2 m ²	????????????	???????
?????????	3	????????????	Käuferprovision beträgt 2.750,00 € (inkl. MwSt.)
???????????? ??? ??????????	2	?????????	???????
????????????	1	????????????	???????
????? ?????????????	1982	????????????????????	ca. 5 m ²
?????? ?????????????	1 x ???????	??????	??????
		???????	???????????????? ?????????, ??????????

???????? ?????????: 24323145 - 38709 Wildemann

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

?????????? ??????????	????????? ??????????	????????????????? ?????????????	VERBRAUCH
????? ???????????	??????	???????? ????????????? ?????????????	91.66 kWh/m ² a
????????????? ????????????????? ?????????? ???	05.01.2035	????????????? ????????????????? ?????????????	C
????? ???????????	??????	????? ?????????????? ?????????? ?? ?? ????????????? ?????????????????	1982

???????? ?????????: 24323145 - 38709 Wildemann

?? ?????????



www.von-poll.com



???????? ?????????: 24323145 - 38709 Wildemann

?? ?????????



???????? ?????????: 24323145 - 38709 Wildemann

?? ?????????



???????? ?????????: 24323145 - 38709 Wildemann

?? ?????????



???????? ??????????: 24323145 - 38709 Wildemann

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



??????? ???????: 24323145 - 38709 Wildemann

?? ????????



???????? ?????????: 24323145 - 38709 Wildemann

?? ?????????



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

??????? ???????: 24323145 - 38709 Wildemann

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

Willkommen in Ihrer neuen Wohnung! Diese gepflegte Etagenwohnung aus dem Baujahr 1982 bietet eine Wohnfläche von ca. 76,2 m² und überzeugt durch eine durchdachte Raumaufteilung und eine Reihe attraktiver Ausstattungsmerkmale. Ideal als fester Wohnsitz oder als Ferienwohnung. Die Wohnung verfügt über insgesamt drei Zimmer, darunter zwei einladende Schlafzimmer, die sich ideal für Paare, kleine Familien oder auch für die Nutzung als Homeoffice eignen. Das Herzstück der Wohnung bildet das großzügige Wohnzimmer, welches sich harmonisch mit dem angrenzenden Balkon verbindet. Dieser bietet Ihnen einen Blick ins Grüne und eignet sich ideal für entspannte Stunden im Freien. Das Badezimmer ist funktional gestaltet und verfügt über alle notwendigen sanitären Einrichtungen. Die zentralgesteuerte Heizung sorgt in der gesamten Wohnung für ein angenehmes Raumklima, während die hochwertigen Kunststoffenster eine effiziente Wärmedämmung gewährleisten. Die Ausstattung der Wohnung wird durch ein zeitgemäßes Möblierungsangebot ergänzt, welches im Preis inbegriffen ist. Ein weiteres Highlight der Immobilie ist der ausgebaute Spitzboden, der zusätzlichen Stauraum bietet und vielseitig genutzt werden kann. Der Kellerraum sorgt für weiteren Platz zur Lagerung, während die integrierte Garage das Angebot für Ihr Auto komplettiert. Die Lage der Wohnung ist besonders hervorzuheben. In einer ruhigen Gegend gelegen, genießen Sie die Nähe zur Natur und profitieren dennoch von einer guten Anbindung an alle wichtigen Infrastrukturen. Egal ob Einkaufsmöglichkeiten, Schulen oder Freizeitaktivitäten – alles befindet sich in der unmittelbaren Umgebung. Das Haus selbst präsentiert sich in einem gepflegten Allgemeinzustand und ist Teil einer freundlichen Nachbarschaft. Der charakteristische Harzer Doppeldachstil verleiht dem Gebäude einen besonderen architektonischen Charme. Zusammengefasst bietet diese Wohnung eine solide Grundlage für Ihr neues Zuhause. Die durchdachte Raumaufteilung, die ruhige und naturnahe Lage sowie die praktischen Ausstattungsmerkmale machen diese Immobilie zu einer attraktiven Option für anspruchsvolle Käufer. Wenn Sie auf der Suche nach einer Wohnung sind, die Ihnen sowohl Geborgenheit als auch Flexibilität bietet, dann könnte diese Immobilie genau das Richtige für Sie sein. Vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin, um sich selbst ein Bild zu machen und entdecken Sie die Möglichkeiten, die diese Wohnung Ihnen bietet. Wir freuen uns darauf, Ihnen dieses Angebot im Detail präsentieren zu dürfen.

??????? ???????: 24323145 - 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.

??????? ???????: 24323145 - 38709 Wildemann

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

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 5.1.2035.
Endenergieverbrauch beträgt 91.66 kwh/(m²*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1982. Die Energieeffizienzklasse ist C. 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.

???????? ??????????: 24323145 - 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