

Seesen

# Elegant und Repräsentativ - Bungalow mit Prachtgarten und Seerosenteich

????????? ??????????: 24323092



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

???? ??????: 390.000 EUR • ??????????: ca. 127 m<sup>2</sup> • ??????????: 4 • ??????? ????: 2.003 m<sup>2</sup>

???????? ??????????: 24323092 - 38723 Seesen

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

???????? ??????????: 24323092 - 38723 Seesen

?? ??? ??????

???????? ??????????	24323092	????? ???????	390.000 EUR
????????????	ca. 127 m <sup>2</sup>	??????	
?????? ????????	????????????????	????????????	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
?????????????? ???	?????????? ?? ?? ??????????		
??????????	4	??????????	?????????
????????????	2	????????????????	
????? ??????????????	1987	????????????????????	ca. 265 m <sup>2</sup>
?????? ??????????????	1 x ??????????? ??? ????????????????, 1 x ???????????????? ?????? ????????????????, 1 x ?????????	?????????	?????????, WC ?????????????, ??????, ??????, ????????????????? ?????????

???????? ??????????: 24323092 - 38723 Seesen

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

?????????? ??????????	???????????? ??????????	???????????????? ????????????	VERBRAUCH
????? ????????????	??????	???????? ????????????? ?????????????	148.20 kWh/m <sup>2</sup> a
????????????? ???????????????? ?????????? ???	14.05.2034	???????????? ?????????????? ????????????	E
????? ????????????	??????	???????????? ????????????? ????????????	

???????? ??????????: 24323092 - 38723 Seesen

?? ?????????



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



???????? ??????????: 24323092 - 38723 Seesen

?? ?????????



???????? ??????????: 24323092 - 38723 Seesen

?? ?????????



???????? ??????????: 24323092 - 38723 Seesen

?? ?????????



???????? ??????????: 24323092 - 38723 Seesen

?? ?????????



???????? ??????????: 24323092 - 38723 Seesen

?? ?????????



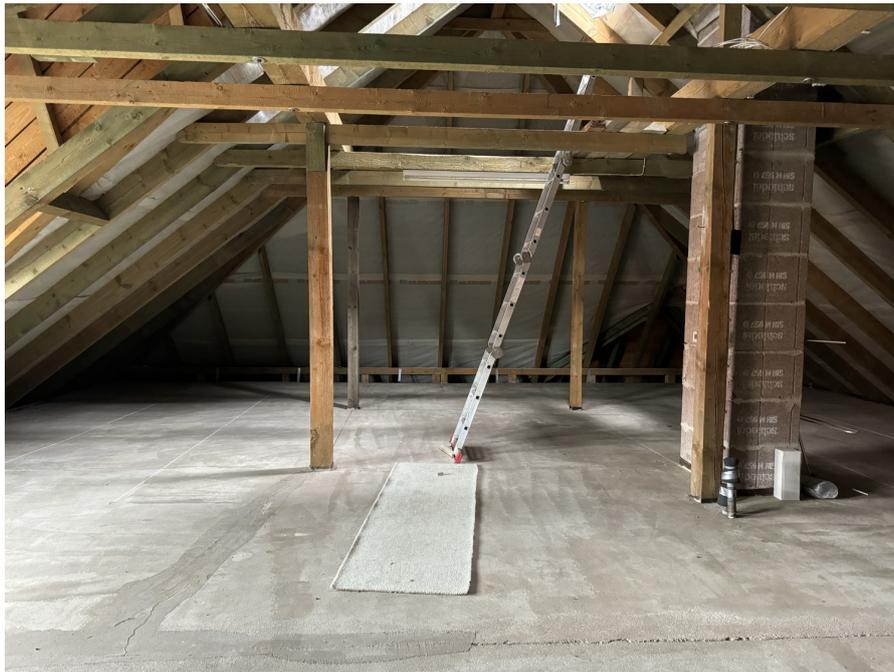
???????? ??????????: 24323092 - 38723 Seesen

?? ?????????



???????? ??????????: 24323092 - 38723 Seesen

?? ?????????



???????? ??????????: 24323092 - 38723 Seesen

?? ?????????



???????? ??????????: 24323092 - 38723 Seesen

?? ?????????



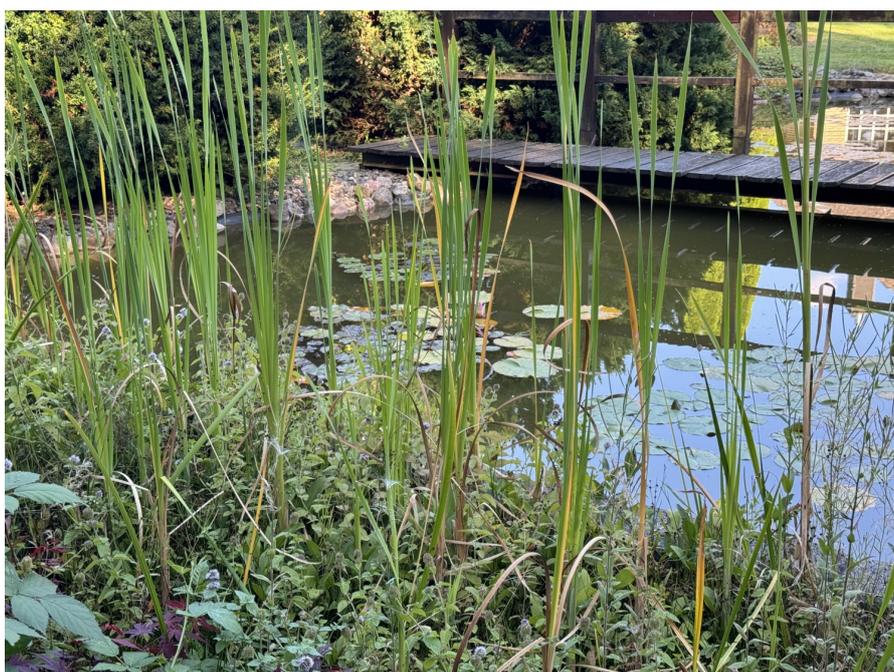
???????? ??????????: 24323092 - 38723 Seesen

?? ?????????



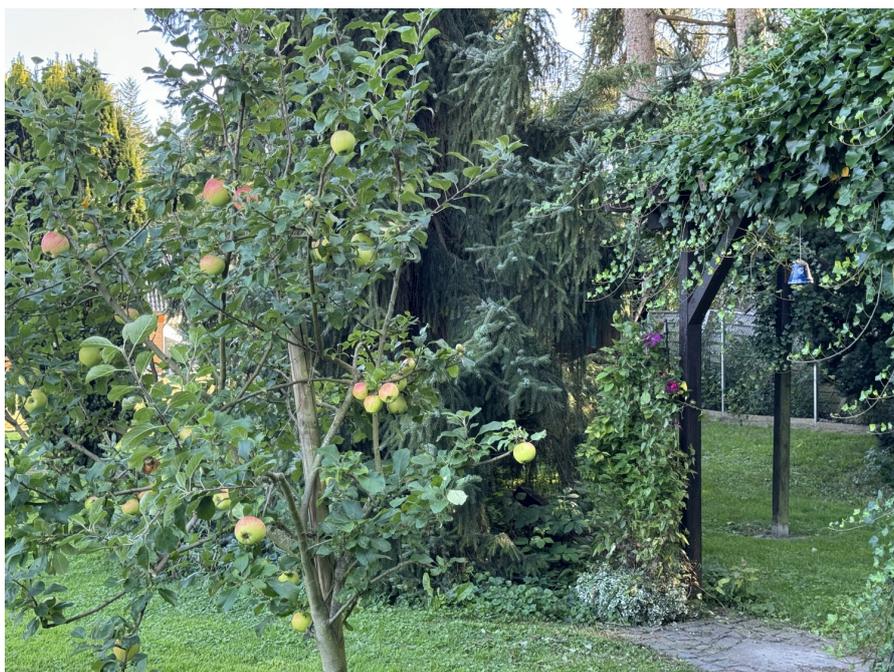
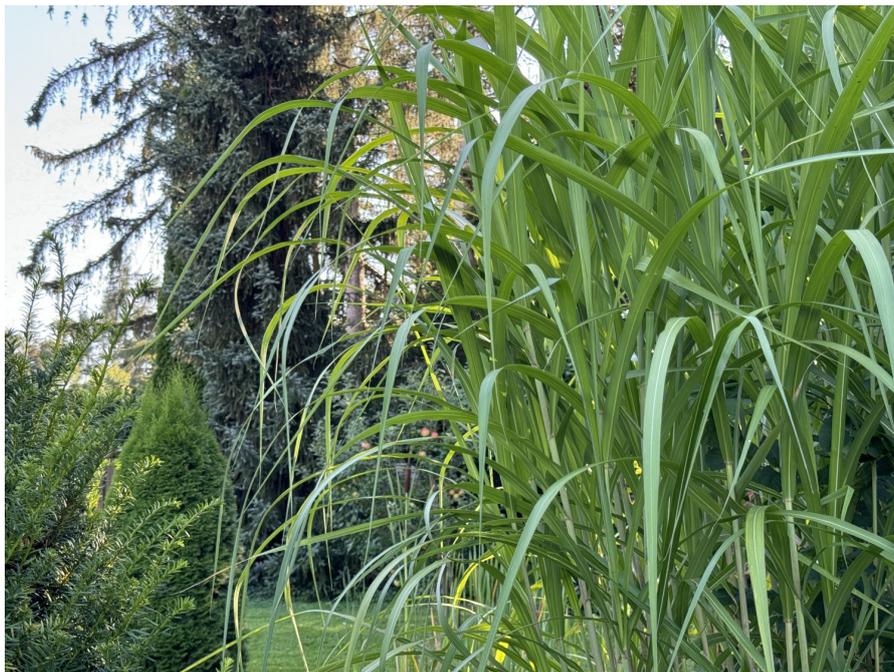
???????? ??????????: 24323092 - 38723 Seesen

?? ?????????



???????? ??????????: 24323092 - 38723 Seesen

?? ?????????



???????? ??????????: 24323092 - 38723 Seesen

?? ?????????

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)

??????? ????????: 24323092 - 38723 Seesen

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

Bei diesem aussergewöhnlichen Immobilienangebot handelt es sich um einen massiv gebauten Bungalow aus dem Jahr 1987. Der Bungalow verfügt über 127 m<sup>2</sup> Wohnfläche im Erdgeschoss die sich aufteilen auf Büro, Küche inkl. Einbauküche, Schlafzimmer, Ankleide, Badezimmer mit Badewanne und Dusche und einem lichtdurchfluteten Wohn- und Essbereich mit Ausgang auf die Terrasse. Eine schön geschwungene Echtholztreppe führt Sie in das Dachgeschoss, welches weiteres Ausbaupotential bietet. Ein großzügiger Souterrainbereich mit Hauswirtschaftsraum (Ausgang auf das Grundstück), Heizungsraum, Technikraum und weiteren Räumlichkeiten bietet vielfältige Nutzungsmöglichkeiten. Die Räume im Souterrain sind beheizbar und verfügen über Radiatoren. Beheizt wird die Immobilie mit einer Gasheizung, der Brenner wurde in 2020 erneuert und wird regelmäßig durch eine Fachfirma gewartet. Der lichtdurchflutete Wohn- und Essbereich mit Ausgang auf die Terrasse gibt den Blick frei auf einen Traum - das wunderschön mit altem Baumbestand eingewachsene 2.003 m<sup>2</sup> große Grundstück. Hier fühlt es sich ein bisschen so an wie auf einem Bild von Monet - der Seerosenteich - den gibt es hier nämlich wirklich. Durch die Größe des Grundstücks gibt es ausreichend Möglichkeiten zum Relaxen und Entspannen, zum Anlegen eines Gemüsegartens aber auch zum Spielen für die Kleinen. Ihren PKW können Sie bequem in der Garge parken, weiterhin gibt es ein Carport mit angrenzender Werkstatt sowie einen Aussenstellplatz. Unendlich könnten wir hier noch über dieses außergewöhnliche Immobilie und Ihre Vorzüge schreiben, aber den schönsten Eindruck bekommen Sie bei einer Besichtigung. Wir freuen uns auf Ihre Kontaktaufnahme und die Besichtigung mit Ihnen. Sehr gern steht Ihnen von Poll Finance für Ihre Finanzierung zur Seite.

??????? ????????: 24323092 - 38723 Seesen

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

- Fussbodenheizung im Erdgeschoss
- Gaszentralheizung (Brenner aus 2020)
- 2-fach verglaste Holz-Sprossenfenster
- Jalousien (manuell)
- fantastisch angelegter Garten mit Teichanlage
- Terrasse in Süd-West-Ausrichtung
- Gartenhaus
- Drainage
- Dach gedämmt
- ausbaufähiges Dachgeschoss
- Garage
- Carport mit Werkstatt
- teilweise Teppichfußböden - teilweise Fliesen
- Hauswirtschaftsbereich im Souterrain mit Ausgang auf das Grundstück
- Aufsitzrasenmäher
- und vieles mehr

???????? ??????????: 24323092 - 38723 Seesen

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

Bornhausen ist der nördlichste Ortsteil der Stadt Seesen im Landkreis Goslar, Niedersachsen, gelegen am nordwestlichen Harzrand zwischen Göttingen und Hannover. Bornhausen hat eine sehr gute Verkehrsanbindung mit öffentlichen Verkehrsmitteln in die Kernstadt Seesen aber auch ein sehr gut ausgebautes Straßennetz in alle Richtungen. Die A7 ist nur wenige Fahrtminuten entfernt (Auf- und Abfahrt Rhüden ca. 5 min. - Auf- und Abfahrt Seesen ca. 8 min.) Das Dorfgemeinschaftsleben ist hervorragend - alles kann nichts muss. Hier leben Jung und Alt hervorragend zusammen. Die Kernstadt Seesen mit ca. 11.000 Einwohnern ist nur wenige Minuten entfernt. 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 Schildautalklinik 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.

??????? ????????: 24323092 - 38723 Seesen

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

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 14.5.2034. Endenergieverbrauch beträgt 148.20 kwh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1987. Die Energieeffizienzklasse ist E. 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.

???????? ??????????: 24323092 - 38723 Seesen

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

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

Jörg Gehrke

---

Adolph-Roemer-Straße 16 ??????

E-Mail: harz@von-poll.com

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

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