

Katlenburg-Lindau / Wachsenhausen

# Neuwertiges Ein-Zweifamilienwohnaus mit gehobener Ausstattung in attraktiver Wohnlage

Número da propriedade: 24448043



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

PREÇO DE COMPRA: 420.000 EUR • ÁREA: ca. 128,85 m<sup>2</sup> • QUARTOS: 5 • ÁREA DO TERRENO: 727 m<sup>2</sup>

Número da propriedade: 24448043 - 37191 Katlenburg-Lindau / Wachenhausen

- Numa vista geral
- O imóvel
- Dados energéticos
- Plantas dos pisos
- Uma primeira impressão
- Tudo sobre a localização
- Outras informações
- Pessoa de contacto

Número da propriedade: 24448043 - 37191 Katlenburg-Lindau / Wachenhausen

## Numa vista geral

Número da propriedade	24448043
Área	ca. 128,85 m <sup>2</sup>
Forma do telhado	Telhado de sela
Quartos	5
Quartos	3
Casas de banho	2
Ano de construção	2021
Tipo de estacionamento	2 x Lugar de estacionamento ao ar livre

Preço de compra	420.000 EUR
Comissão para arrendatários	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Tipo de construção	Sólido
Área útil	ca. 15 m <sup>2</sup>
Móveis	Terraço, Cozinha embutida

Número da propriedade: 24448043 - 37191 Katlenburg-Lindau / Wachenhausen

## Dados energéticos

Sistemas de aquecimento	Aquecimento central	Certificado Energético	Consumo energético final
Fonte de Energia	Gás	Procura final de energia	37.40 kWh/m <sup>2</sup> a
Certificado Energético válido até	05.10.2030	Classificação energética	A
Aquecimento	Gás	Ano de construção de acordo com o certificado energético	2020

Número da propriedade: 24448043 - 37191 Katlenburg-Lindau / Wachenhausen

## O imóvel



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





Número da propriedade: 24448043 - 37191 Katlenburg-Lindau / Wachenhausen

## O imóvel



Número da propriedade: 24448043 - 37191 Katlenburg-Lindau / Wachenhausen

## O imóvel



Número da propriedade: 24448043 - 37191 Katlenburg-Lindau / Wachenhausen

## O imóvel





Número da propriedade: 24448043 - 37191 Katlenburg-Lindau / Wachenhausen

## O imóvel



Número da propriedade: 24448043 - 37191 Katlenburg-Lindau / Wachenhausen

## O imóvel



Número da propriedade: 24448043 - 37191 Katlenburg-Lindau / Wachenhausen

## O imóvel





Número da propriedade: 24448043 - 37191 Katlenburg-Lindau / Wachenhausen

## O imóvel





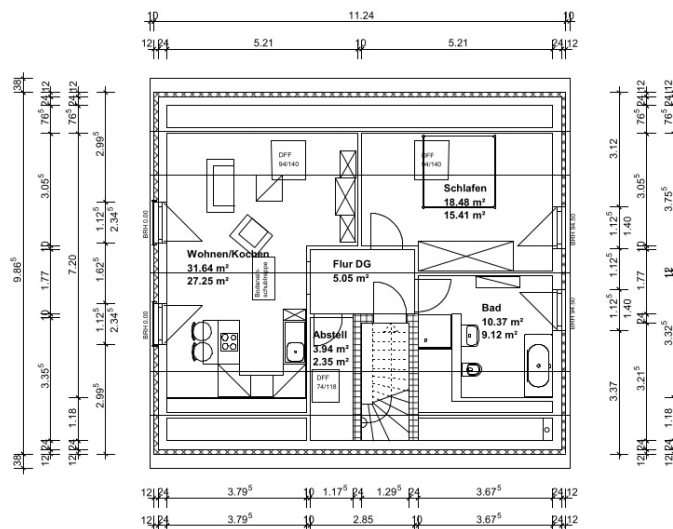
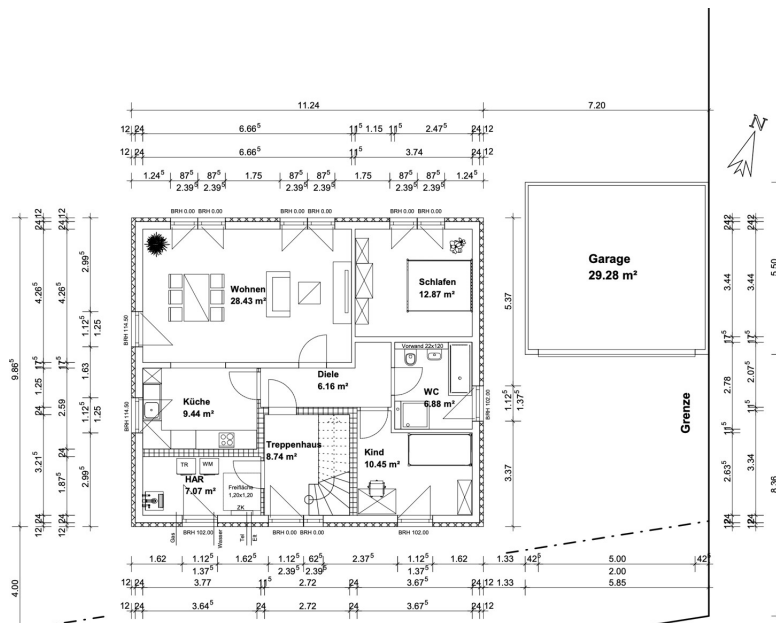
Número da propriedade: 24448043 - 37191 Katlenburg-Lindau / Wachenhausen

## O imóvel



Número da propriedade: 24448043 - 37191 Katlenburg-Lindau / Wachenhausen

# Plantas dos pisos



Esta planta não é à escala. Os documentos foram-nos entregues pelo cliente. Por conseguinte, não podemos assumir qualquer responsabilidade pela exatidão das indicações.

Número da propriedade: 24448043 - 37191 Katlenburg-Lindau / Wachenhausen

## Uma primeira impressão

Zum Verkauf steht ein neuwertiges Ein-Zweifamilienwohnhaus, das im Jahr 2021 fertiggestellt wurde und sich in einem attraktiven Neubaugebiet befindet. Das moderne Wohnhaus bietet eine großzügige Wohnfläche von ca. 128,85 m<sup>2</sup> und zeichnet sich durch seine hochwertige Ausstattung und durchdachte Raumaufteilung aus. Das Grundstück umfasst ca. 727 m<sup>2</sup> und bietet reichlich Raum für einen Garten, eine Terrasse oder weitere Gestaltungsideen. Das Haus umfasst insgesamt fünf Zimmer, darunter zwei Schlafzimmer, ein Kinderzimmer und zwei moderne Bäder, die jeweils beide über eine Wanne und Dusche verfügen. Der großzügige Wohn- und Essbereich im Erdgeschoss bildet das Herzstück der Immobilie. Große Fensterfronten durchfluten die Räume mit Tageslicht und schaffen eine angenehme Wohnatmosphäre. Gleichzeitig bieten sie Zugang zu einem gepflegten Außenbereich, der zusätzlichen Raum für Entspannung oder Freizeitgestaltung bietet. Die offene Küche, ausgestattet mit hochwertigen Geräten und Materialien, fügt sich nahtlos in den Wohnbereich ein und unterstreicht das moderne Design des Hauses. Besondere Erwähnung verdienen die elektrisch betriebenen Jalousien, die in der gesamten Immobilie installiert sind und nicht nur funktional sind, sondern auch zur zeitgemäßen Ästhetik des Hauses beitragen. Eine energieeffiziente Gas-Zentralheizung aus dem Jahr 2021 sorgt für angenehme Wärme in der kalten Jahreszeit. Das Haus verfügt über eine moderne Solarthermie-Anlage, die eine nachhaltige und energieeffiziente Warmwasserbereitung sowie Heizungsunterstützung gewährleistet. Aktuell ist das Haus in zwei Wohneinheiten unterteilt und beide Einheiten sind derzeit vermietet. Die monatliche Nettokaltmiete beträgt 1.590,00 €. Diese rentable Mieteinnahme bietet eine interessante Möglichkeit für Käufer, die entweder in die Vermietung investieren oder die Immobilie später als komplettes Eigenheim nutzen möchten. Die derzeitige Aufteilung ermöglicht flexibles Wohnen oder die Nutzung als Mehrgenerationenhaus. Alternativ können die Einheiten bei Bedarf wieder in eine einzige großzügige Wohnfläche umgewandelt werden. Für weitere Informationen oder zur Vereinbarung eines Besichtigungstermins stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung. Unsere Finanzierungsabteilung „Von Poll Finance“ unterstützt Sie bei Bedarf Ihrer Finanzierungsrechnung.

Número da propriedade: 24448043 - 37191 Katlenburg-Lindau / Wachenhausen

## Tudo sobre a localização

Wachenhausen ist ein Ortsteil der Gemeinde Katlenburg-Lindau im niedersächsischen Landkreis Northeim und bietet eine gelungene Kombination aus naturnahem Wohnen und guter Infrastruktur. Umgeben von der reizvollen Landschaft des südlichen Niedersachsens, ist Wachenhausen ideal für Naturliebhaber und Familien, die Ruhe und Erholung suchen. Die Verkehrsanbindung ist ausgezeichnet: Der Bahnhof in Katlenburg ist nur wenige Minuten entfernt und bietet regelmäßige Zugverbindungen nach Göttingen und Northeim, was Wachenhausen auch für Pendler attraktiv macht. Über die nahegelegenen Bundesstraßen B241 und B247 erreicht man in kurzer Zeit größere Städte wie Göttingen und Einbeck. Die Autobahnen A7 und A38 sind ebenfalls gut erreichbar. Vor Ort finden sich alle notwendigen Einrichtungen für den täglichen Bedarf. Supermärkte, Bäckereien und Restaurants sind in der Umgebung vorhanden, ebenso wie Kindergärten, Schulen und medizinische Versorgung. Für Freizeitaktivitäten stehen zahlreiche Wander- und Radwege, Sportvereine sowie kulturelle Angebote zur Verfügung.



Número da propriedade: 24448043 - 37191 Katlenburg-Lindau / Wachenhausen

## Outras informações

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 5.10.2030. Endenergiebedarf beträgt 37.40 kwh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2020. Die Energieeffizienzklasse ist A.

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.

Número da propriedade: 24448043 - 37191 Katlenburg-Lindau / Wachenhausen

## Pessoa de contacto

Para mais informações, queira contactar a sua pessoa de contacto:

Thekla Ehrhardt

---

Mühlenstraße 16 Northeim  
E-Mail: [norheim@von-poll.com](mailto:norheim@von-poll.com)

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

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