

Langelsheim / Lautenthal

# Die besondere Immobilie - Bungalow mit Schwimmbad und Sauna in sonniger Lage von Lautenthal

Objektnummer: 26323034



**KAUFPREIS: 449.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 227 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 4 • GRUNDSTÜCK: 1.159 m<sup>2</sup>**

**Objektnummer: 26323034 - 38685 Langelsheim / Lautenthal**

- Auf einen Blick**
- Die Immobilie**
- Auf einen Blick: Energiedaten**
- Ein erster Eindruck**
- Ausstattung und Details**
- Alles zum Standort**
- Weitere Informationen**
- Ansprechpartner**

Objektnummer: 26323034 - 38685 Langelsheim / Lautenthal

## Auf einen Blick

Objektnummer	26323034	Kaufpreis	449.000 EUR
Wohnfläche	ca. 227 m <sup>2</sup>	Haus	Bungalow
Dachform	Walmdach	Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Zimmer	4	Bauweise	Massiv
Schlafzimmer	3	Nutzfläche	ca. 5 m <sup>2</sup>
Badezimmer	2	Ausstattung	Terrasse, Schwimmbad, Sauna, Einbauküche
Baujahr	2001		
Stellplatz	3 x Freiplatz		

Objektnummer: 26323034 - 38685 Langelsheim / Lautenthal

## Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	<b>Fußbodenheizung</b>	Energieausweis	<b>VERBRAUCH</b>
Wesentlicher Energieträger	<b>Gas</b>	Endenergieverbrauch	<b>121.73 kWh/m²a</b>
Energieausweis gültig bis	<b>14.11.2030</b>	Energie-Effizienzklasse	<b>D</b>
Befuerung	<b>Gas</b>	Baujahr laut Energieausweis	<b>2001</b>

Objektnummer: 26323034 - 38685 Langelsheim / Lautenthal

## Die Immobilie



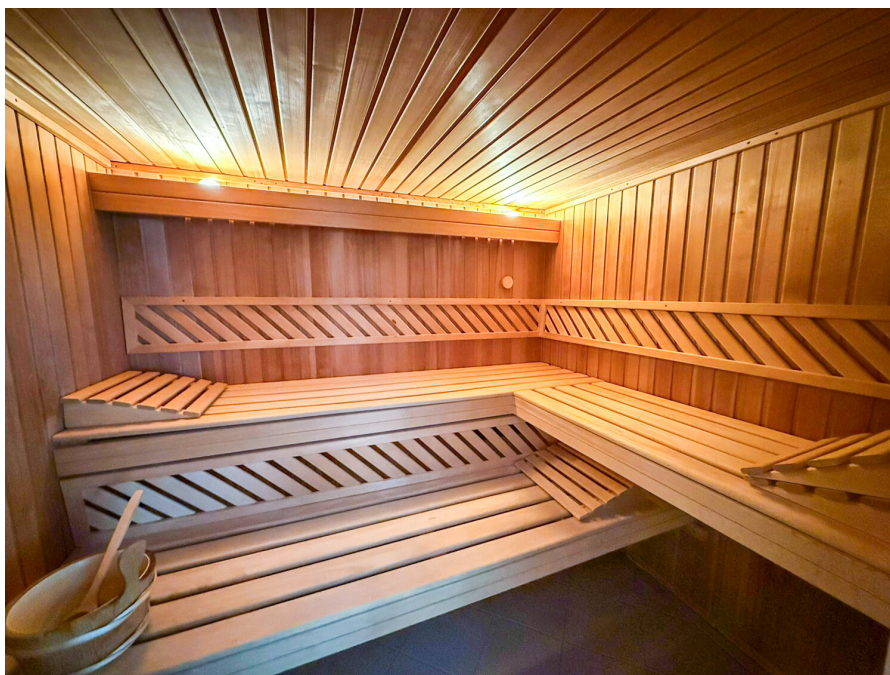
Objektnummer: 26323034 - 38685 Langelsheim / Lautenthal

## Die Immobilie



Objektnummer: 26323034 - 38685 Langelsheim / Lautenthal

## Die Immobilie



Objektnummer: 26323034 - 38685 Langelsheim / Lautenthal

## Die Immobilie



Objektnummer: 26323034 - 38685 Langelsheim / Lautenthal

## Die Immobilie



Objektnummer: 26323034 - 38685 Langelsheim / Lautenthal

## Die Immobilie



Objektnummer: 26323034 - 38685 Langelsheim / Lautenthal

## Die Immobilie





Objektnummer: 26323034 - 38685 Langelsheim / Lautenthal

## Die Immobilie

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)

**Objektnummer: 26323034 - 38685 Langelsheim / Lautenthal**

## Ein erster Eindruck

**Besonderer Bungalow mit Schwimmbad, Sauna und Sonnenterrasse**

**Willkommen zu einem ganz besonderen Angebot in Lautenthal: Dieser gepflegte und hochwertig ausgestattete Bungalow überzeugt durch seine ruhige sowie sonnige Lage und bietet eine Vielzahl attraktiver Ausstattungsmerkmale für anspruchsvolle Käufer.**

**Die Immobilie wurde im Jahr 2001 erbaut und präsentiert sich in einem ausgezeichneten Zustand. Mit einer Wohnfläche von etwa 118,17 m<sup>2</sup>, sowie 119 m<sup>2</sup> Schwimmbad/Saunafläche und einer Grundstücksfläche von ca. 1.159 m<sup>2</sup> bietet dieses Haus viel Raum für komfortables Wohnen auf einer Ebene. Insgesamt stehen Ihnen vier Zimmer zur Verfügung, darunter drei Schlafzimmer, die individuell als Schlaf-, Arbeits- oder Gästezimmer genutzt werden können. Zwei Badezimmer tragen zur Flexibilität des Alltags bei.**

**Die Raumaufteilung ist gut durchdacht und schafft ein angenehmes Wohnambiente. Der großzügige Garten sowie die Terrasse laden zu entspannten Stunden im Freien ein und bieten vielfältige Möglichkeiten zur persönlichen Gestaltung. Das Grundstück überzeugt zudem durch ausreichend Stellplätze, wodurch Sie und Ihre Gäste immer komfortabel parken können.**

**Ein besonderes Highlight ist das schöne Schwimmbad, das in Verbindung mit der hauseigenen Sauna zum Entspannen und Wohlfühlen einlädt. Für zusätzlichen Komfort ist das Haus mit einer modernen Zentralheizung sowie einer Fußbodenheizung ausgestattet. Die Gasheizung wurde im Jahr 2023 als Solar/Hybridheizung erneuert. So genießen Sie auch in den kälteren Monaten eine angenehme Wärme im gesamten Wohnbereich.**

**Die Ausstattung der Immobilie erfüllt gehobene Ansprüche. Der Solarthermieanlage sorgt für eine Unterstützung der Warmwasserbereitung und trägt zu einem nachhaltigen Energieverbrauch bei. Darüber hinaus bietet das Dach ausreichend weitere Fläche, um beispielsweise eine Photovoltaikanlage nachzurüsten und dem Gebäude ein weiteres Plus an Energieeffizienz zu verleihen.**

**Das großzügige Grundstück bietet neben dem vorhandenen Garten zusätzliche Möglichkeiten zur Freizeitgestaltung, zum Beispiel für Hobbygärtner oder Familien mit Kindern. Ebenfalls erwähnenswert ist die bauliche Möglichkeit, eine barrierefreie Zufahrt zu realisieren, wodurch das Objekt auch für Menschen mit eingeschränkter Mobilität besonders geeignet ist.**

**Der Bungalow befindet sich in einer sehr schönen, ruhigen Umgebung von Lautenthal und ist als ein echtes Highlight in dieser beliebten Gegend bekannt. Die Lage bietet neben der**

**angenehmen Wohnatmosphäre auch zahlreiche Freizeitmöglichkeiten in unmittelbarer Nähe.**

**Wenn Sie auf der Suche nach einer hochwertigen, gepflegten Immobilie mit großzügigem Grundstück, durchdachter Raumaufteilung und vielseitigen Nutzungsmöglichkeiten sind, empfiehlt sich eine Besichtigung dieses Bungalows in Lautenthal. Vereinbaren Sie gerne einen Termin, um sich vor Ort von den Vorzügen dieses besonderen Angebots zu überzeugen.**

**Bei der Finanzierung kann Sie Frau Keller von “von Poll Finance” gerne unterstützen.**

**Objektnummer: 26323034 - 38685 Langelsheim / Lautenthal**

## **Ausstattung und Details**

- Sehr schöne, ruhige Lage
- ein Highlight in Lautenthal
- Sonnenlage
- gute Raumaufteilung
- sehr gepflegte, hochwertige Immobilie
- schönes Schwimmbad
- Sauna
- die Heizung in 2023 (erneuert als Hybridheizung mit Gas/Solarthermie)
- großes Grundstück
- ausreichend Stellplätze
- Garten
- Terrasse
- ausreichend weitere Dachfläche für Photovoltaik
- bauliche Möglichkeit für eine barrierefreie Zufahrt gegeben

**Objektnummer: 26323034 - 38685 Langelsheim / Lautenthal**

## **Alles zum Standort**

**Lautenthal – Naturidylle, Lebensqualität und gute Anbindung im Harz**

**Lautenthal, ein charmantes Bergstädtchen im Oberharz, vereint Natur, Erholung und moderne Infrastruktur. Umgeben von dichten Wäldern, idyllischen Tälern und klaren Gebirgsbächen ist der Ort ein Paradies für Naturliebhaber. Wanderwege, Radstrecken und das nahegelegene Skigebiet bieten zahlreiche Möglichkeiten für Outdoor-Aktivitäten. Auch das Besucherbergwerk Lautenthals Glück und die Harzer Schmalspurbahn sorgen für abwechslungsreiche Freizeitgestaltung.**

**Die verkehrsgünstige Lage ermöglicht eine gute Erreichbarkeit: Über die Bundesstraße B82 ist Lautenthal an die umliegenden Städte Goslar, Seesen und Clausthal-Zellerfeld angebunden. Öffentliche Verkehrsmittel verbinden den Ort zuverlässig mit der Region.**

**In puncto Bildung bietet Lautenthal ein familienfreundliches Umfeld mit Kindergärten und Schulen in der Umgebung. Einkaufsmöglichkeiten sowie kleine Fachgeschäfte sorgen für eine gute Nahversorgung mit regionalen Produkten und persönlichem Service.**

**Dank seiner ruhigen Lage, der guten Anbindung und vielfältigen Freizeitmöglichkeiten vereint Lautenthal naturnahes Wohnen mit allen Annehmlichkeiten des modernen Lebens – ein idealer Ort für Familien, Berufstätige und Ruhesuchende.**

**Objektnummer: 26323034 - 38685 Langelsheim / Lautenthal**

## Weitere Informationen

**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.

**Objektnummer: 26323034 - 38685 Langelsheim / Lautenthal**

## **Ansprechpartner**

**Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:**

**Jörg Gehrke**

---

**Adolph-Roemer-Straße 16, 38678 Clausthal-Zellerfeld**

**Tel.: +49 5323 - 96 23 43 0**

**E-Mail: [harz@von-poll.com](mailto:harz@von-poll.com)**

*Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH*

---

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