

Bad Sachsa

# Schönes Einfamilienhaus mit ca. 146 m<sup>2</sup> Wohnfläche, Garten und Garage in ruhiger Lage von Bad Sachsa

Objektnummer: 26323012



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

KAUFPREIS: 295.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 146 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 4 • GRUNDSTÜCK: 764 m<sup>2</sup>

Objektnummer: 26323012 - 37441 Bad Sachsa

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

Objektnummer: 26323012 - 37441 Bad Sachsa

## Auf einen Blick

Objektnummer	26323012
Wohnfläche	ca. 146 m²
Dachform	Satteldach
Zimmer	4
Schlafzimmer	3
Badezimmer	2
Baujahr	1994
Stellplatz	1 x Freiplatz, 1 x Garage

Kaufpreis	295.000 EUR
Haus	Einfamilienhaus
Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Bauweise	Massiv
Nutzfläche	ca. 75 m²
Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Kamin, Garten/-mitbenutzung, Balkon

Objektnummer: 26323012 - 37441 Bad Sachsa

## Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung	Energieinformationen	BEDARF
Wesentlicher Energieträger	Gas	Endenergiebedarf	150.10 kWh/m²a
Energieausweis gültig bis	31.01.2036	Energie-Effizienzklasse	E
Befeuierung	Gas	Baujahr laut Energieausweis	1994

Objektnummer: 26323012 - 37441 Bad Sachsa

## Die Immobilie



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





Objektnummer: 26323012 - 37441 Bad Sachsa

## Die Immobilie



Objektnummer: 26323012 - 37441 Bad Sachsa

## Die Immobilie





Objektnummer: 26323012 - 37441 Bad Sachsa

## Die Immobilie





Objektnummer: 26323012 - 37441 Bad Sachsa

## Die Immobilie



Objektnummer: 26323012 - 37441 Bad Sachsa

## Die Immobilie





Objektnummer: 26323012 - 37441 Bad Sachsa

## Die Immobilie





Objektnummer: 26323012 - 37441 Bad Sachsa

## Die Immobilie



Objektnummer: 26323012 - 37441 Bad Sachsa

## Die Immobilie



Objektnummer: 26323012 - 37441 Bad Sachsa

## Die Immobilie





Objektnummer: 26323012 - 37441 Bad Sachsa

## Die Immobilie



Objektnummer: 26323012 - 37441 Bad Sachsa

## 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: 26323012 - 37441 Bad Sachsa**

## Ein erster Eindruck

Familienfreundliches Einfamilienhaus mit Garten und sonnigem Balkonzugang

Dieses Einfamilienhaus aus dem Baujahr 1994 präsentiert sich mit einer Wohnfläche von ca. 146 m<sup>2</sup> und steht auf einem großzügigen Grundstück mit etwa 764 m<sup>2</sup>. Die Immobilie ist voll unterkellert und überzeugt durch eine durchdachte Raumaufteilung, die ein angenehmes Wohnen für Familien ermöglicht.

Das Haus bietet insgesamt 4 Zimmer, darunter 3 Schlafzimmer und 2 Badezimmer. Im Erdgeschoss befindet sich ein geräumiges Wohn- und Esszimmer, das direkten Zugang zur Terrasse bietet. Dieser Bereich ist besonders gut geeignet für gemeinsame Aktivitäten oder entspannte Stunden mit der Familie. Die Terrasse schafft fließende Übergänge zwischen dem Innen- und Außenbereich und öffnet den Blick auf das Grundstück, das unterschiedliche Nutzungsmöglichkeiten bereithält.

Das Dachgeschoss beherbergt drei weitere Zimmer, von denen zwei Zugang zum Balkon haben. Diese Räume eignen sich sowohl als Schlafzimmer als auch als Arbeits- oder Gästezimmer. Die aktuelle Ausstattung ist als normal einzustufen und bietet eine solide Basis, um das Haus nach eigenen Vorstellungen zu gestalten. Es besteht Renovierungsbedarf, der verschiedenste Optionen zur individuellen Anpassung ermöglicht.

Die Immobilie verfügt über eine Zentralheizung aus 1994, die für eine gleichmäßige Wärme im gesamten Haus sorgt. Zusätzlich ist eine Solaranlage vorhanden, die zu einer modernen sowie zukunftsorientierten Energieversorgung beiträgt. Der im Haus installierte Kamin muss ausgetauscht beziehungsweise der Einsatz erneuert werden. Dies eröffnet Spielraum für eine individuelle Gestaltung und Anpassung dieses besonderen Ausstattungsmerkmals.

Das Grundstück selbst zeichnet sich durch seine Weitläufigkeit aus und bietet ausreichend Raum für Freizeitaktivitäten, Gartenprojekte oder entspannte Stunden an der frischen Luft. Die ruhige Lage in einer Stichstraße garantiert eine angenehme Wohnatmosphäre abseits des Durchgangsverkehrs und eignet sich besonders für Familien, die Wert auf ein sicheres sowie entspanntes Wohnumfeld legen.

Trotz der ruhigen Lage profitieren Sie von einer zentrumsnahen Anbindung. Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, öffentliche Verkehrsmittel und weitere Einrichtungen des



täglichen Bedarfs befinden sich in Reichweite und bieten einen attraktiven Mix aus Ruhe und Stadtnähe.

Das Haus ist voll unterkellert und eröffnet zusätzlichen Stauraum sowie mögliche Flächen für Hobby, Fitness oder Hauswirtschaft. Die Raumaufteilung trägt dazu bei, den Alltag in der Familie effizient und komfortabel zu organisieren.

Zusammengefasst bietet diese Immobilie eine überzeugende Grundlage für verschiedene Wohnbedürfnisse. Die Kombination aus Größe, praktischer Raumaufteilung und Familienfreundlichkeit macht das Einfamilienhaus zu einer interessanten Option. Vereinbaren Sie gerne einen Besichtigungstermin, um sich selbst von den Vorzügen dieser Immobilie zu überzeugen.

Bei der Finanzierung kann Sie Frau Keller von "von Poll Finance" gerne unterstützen.

**Objektnummer: 26323012 - 37441 Bad Sachsa**

## Alles zum Standort

Bad Sachsa, eingebettet im malerischen Harz, besticht als kleine Kurstadt durch ihre ruhige und naturnahe Lage sowie eine solide Infrastruktur, die ein harmonisches und sicheres Lebensumfeld für Familien bietet. Die Stadt vereint den Charme ländlicher Idylle mit einer verlässlichen Anbindung über die Südharzbahn und ein gut ausgebautes Busnetz, was den Alltag angenehm und flexibel gestaltet. Die hochwertige Lebensqualität wird durch den Kurort-Status unterstrichen, der Gesundheit und Wohlbefinden in den Mittelpunkt stellt – ideale Voraussetzungen für ein behütetes Familienleben.

Die familienfreundliche Atmosphäre in Bad Sachsa spiegelt sich besonders in der Nähe zu vielfältigen Bildungseinrichtungen wider. Vom liebevoll geführten Bambi Kindergarten, nur etwa drei Minuten zu Fuß erreichbar, bis hin zu den renommierten Oberschulen und dem Gymnasium Pädagogium, die in einem angenehmen Spaziergang von etwa 12 bis 23 Minuten erreichbar sind, finden Kinder und Jugendliche optimale Voraussetzungen für eine umfassende und individuelle Förderung. Diese kurzen Wege ermöglichen Eltern eine stressfreie Organisation des Familienalltags und schenken Kindern zugleich Freiraum für unbeschwerte Momente.

Für die Gesundheit der ganzen Familie sorgen zahlreiche medizinische Einrichtungen in unmittelbarer Nähe. Zahnarztpraxen und Apotheken sind bereits nach fünf bis sechzehn Minuten zu Fuß erreichbar, ebenso wie verschiedene Fachärzte und das MVZ Nikomedicum, das eine umfassende ambulante Versorgung garantiert. Die ruhige Umgebung und die Nähe zu Parks wie dem Stadtpark oder dem Hotelpark, die in maximal zwanzig Minuten zu Fuß erreichbar sind, laden zu erholsamen Spaziergängen und gemeinsamen Freizeitaktivitäten ein. Spielplätze und Sportangebote in nur wenigen Gehminuten fördern zudem die aktive und gesunde Entwicklung der Kinder.

Die fußläufig erreichbaren Einkaufsmöglichkeiten, darunter EDEKA, REWE und PENNY, ermöglichen eine bequeme Versorgung mit frischen Lebensmitteln und Alltagswaren. Ergänzt wird das Angebot durch ein vielfältiges gastronomisches Angebot mit einladenden Restaurants und Cafés, die zum Verweilen und Genießen einladen – ideal für entspannte Familienausflüge oder gesellige Stunden.

Die Nähe zu mehreren Bushaltestellen, wie der Haltestelle Bad Sachsa Bahnhofstraße in nur sieben Minuten zu Fuß, sowie der Bahnhof Bad Sachsa, der in etwa siebzehn Minuten erreichbar ist, gewährleisten eine ausgezeichnete Anbindung an das öffentliche Verkehrsnetz. Dies erleichtert nicht nur den Weg zur Arbeit oder Schule, sondern auch

Ausflüge in die umliegende Harzregion.

Diese Kombination aus naturnaher Lage, umfassender Infrastruktur und einem sicheren, familienorientierten Umfeld macht Bad Sachsa zu einem besonders attraktiven Wohnort für Familien, die Wert auf eine ausgewogene Balance zwischen Geborgenheit, Bildung und Freizeit legen. Hier finden Sie den idealen Rahmen für eine glückliche und gesunde Zukunft Ihrer Familie.



**Objektnummer: 26323012 - 37441 Bad Sachsa**

## 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 Handelsregistrauszugs, 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: 26323012 - 37441 Bad Sachsa

## 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)