

Bad Sachsa

# Großzügig und Lichtdurchflutet - Einfamilienhaus in exponierter Lage von Bad Sachsa

Objektnummer: 26323038



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

**KAUFPREIS: 299.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 138 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 6 • GRUNDSTÜCK: 917 m<sup>2</sup>**

**Objektnummer: 26323038 - 37441 Bad Sachsa**

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

Objektnummer: 26323038 - 37441 Bad Sachsa

## Auf einen Blick

Objektnummer	26323038	Kaufpreis	299.000 EUR
Wohnfläche	ca. 138 m <sup>2</sup>	Haustyp	Einfamilienhaus
Dachform	Satteldach	Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Zimmer	6	Zustand der Immobilie	gepflegt
Badezimmer	3	Nutzfläche	ca. 80 m <sup>2</sup>
Baujahr	1993	Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Garten/-mitbenutzung, Einbauküche, Balkon
Stellplatz	2 x Freiplatz, 1 x Garage		

**Objektnummer: 26323038 - 37441 Bad Sachsa**

## **Auf einen Blick: Energiedaten**

<b>Heizungsart</b>	<b>Zentralheizung</b>	<b>Energieausweis</b>	<b>Verbrauchsausweis</b>
<b>Wesentlicher Energieträger</b>	<b>Gas</b>	<b>Endenergieverbrauch</b>	<b>136.00 kWh/m²a</b>
<b>Energieausweis gültig bis</b>	<b>13.04.2036</b>	<b>Energie-Effizienzklasse</b>	<b>E</b>
<b>Befuerung</b>	<b>Gas</b>	<b>Baujahr laut Energieausweis</b>	<b>1993</b>

Objektnummer: 26323038 - 37441 Bad Sachsa

## Die Immobilie



Objektnummer: 26323038 - 37441 Bad Sachsa

## Die Immobilie



Objektnummer: 26323038 - 37441 Bad Sachsa

## Die Immobilie



Objektnummer: 26323038 - 37441 Bad Sachsa

## Die Immobilie



Objektnummer: 26323038 - 37441 Bad Sachsa

## Die Immobilie



Objektnummer: 26323038 - 37441 Bad Sachsa

## Die Immobilie



Objektnummer: 26323038 - 37441 Bad Sachsa

## Die Immobilie



Objektnummer: 26323038 - 37441 Bad Sachsa

## Die Immobilie



Objektnummer: 26323038 - 37441 Bad Sachsa

## Die Immobilie



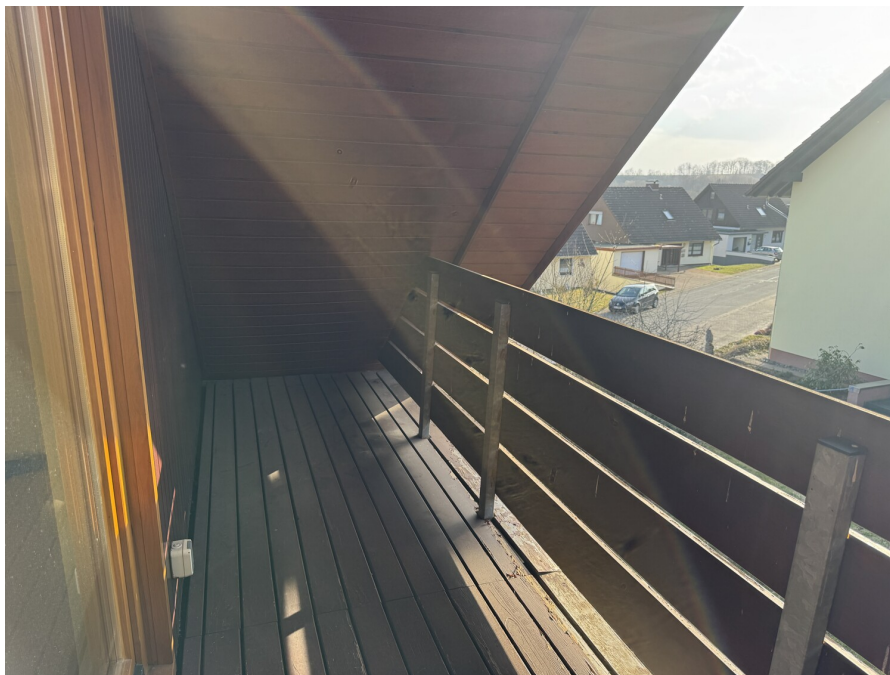
Objektnummer: 26323038 - 37441 Bad Sachsa

## Die Immobilie



Objektnummer: 26323038 - 37441 Bad Sachsa

## Die Immobilie



Objektnummer: 26323038 - 37441 Bad Sachsa

## Die Immobilie



Objektnummer: 26323038 - 37441 Bad Sachsa

## Die Immobilie



Objektnummer: 26323038 - 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: 26323038 - 37441 Bad Sachsa**

## **Ein erster Eindruck**

Dieses lichtdurchflutete und solide gebaute KAMPA-Haus aus dem Jahr 1993 befindet sich in bevorzugter und ruhiger Wohnlage von Bad Sachsa-Neuhof auf einem 917 m<sup>2</sup> großen Hanggrundstück und besticht durch Individualität und Wohnkomfort. Hier lässt es sich auf ca. 138 m<sup>2</sup> Wohnfläche wunderbar leben. Ein cleverer und gut umgesetzter Grundriss vermittelt Platz und Lebensqualität.

Im Erdgeschoss befinden sich Entree, Küche mit gemütlicher Sitzecke, Gäste-WC, Badezimmer mit Badewanne, Schlafzimmer sowie das großzügige Wohn- und Esszimmer. Vom Schlafzimmer und Wohnzimmer aus gelangen Sie auf die großzügige Terrasse, die ausreichend Fläche zum Relaxen und Entspannen bietet.

Im Obergeschoss befinden sich zwei Schlafzimmer sowie ein weiteres, sehr großzügiges Zimmer mit Zugang zum Balkon und das neuwertige Badezimmer mit Dusche.

Die Immobilie ist unterkellert. Hier befinden sich der Zugang zur Garage, ein Raum der als Büro genutzt wird, Saunabereich, Badezimmer mit Dusche, Heizungsraum sowie ein Abstellbereich.

Das eingewachsene Hanggrundstück bietet einen unglaublichen Fernblick in die Harzer Wälder - hier sitzen und genießen und die Welt um sich herum vergessen - was gibt es Schöneres.

Lassen Sie sich verzaubern von dieser wunderbaren Immobilie. Wir freuen uns auf Ihre Kontaktaufnahme und die Besichtigung mit Ihnen.

Gern steht Ihnen von Poll Finance für Ihre Finanzierung zur Seite.

**Objektnummer: 26323038 - 37441 Bad Sachsa**

## **Ausstattung und Details**

- Kampa-Haus
- Dach Frankfurter Pfanne
- Keller massiv inkl. Drainage
- Gaszentralheizung
- Photovoltaik-Anlage aus 2014
- Garage und zwei PKW-Aussenstellplätze
- Sauna im Souterrainbereich
- doppelt verglaste Holzfenster aus Hemlockfichte
- Rolläden im Erdgeschoss und Souterrain
- Gäste-WC
- große Terrasse im Erdgeschoss
- Balkon im Obergeschoss
- Parkettfußboden, Korkfußboden, Fliesen
- Hanggrundstück

**Objektnummer: 26323038 - 37441 Bad Sachsa**

## **Alles zum Standort**

**Bad Sachsa ist eine Kleinstadt in Niedersachsen am Südrand des Harzes im Landkreis Göttingen, etwa 50 km östlich von Göttingen. Der Ort ist ein staatlich anerkannter heilklimatischer Kurort.**

### **Schienenverkehr**

**Bad Sachsa ist durch die Südharzstrecke an das Schienennetz der Deutschen Bahn angeschlossen und verfügt über einen Bahnhaltepunkt am Rande des Ortes Neuhof etwa zwei Kilometer vom Ortszentrum entfernt.**

### **Öffentlicher Nahverkehr**

**Bad Sachsa ist mit den Buslinien 470, 471 und 472 des Verkehrsverbund Süd-Niedersachsen mit dem Umland verbunden. Eine Linie erschließt die Ortsteile Tettenborn und Steina, die beiden anderen Linien erschließen den Ortsteil Neuhof. Alle Linien bedienen zudem den Bahnhof Bad Sachsa. Betrieben wird der Linienbusverkehr in Bad Sachsa von einem privaten Unternehmen im Auftrage des VSN.**

### **Straßenverkehr**

**Bad Sachsa hat Anbindung an die B 243. Außerdem verfügt Bad Sachsa über Anbindung an mehrere Kreis- und Landesstraßen.**

**Bad Sachsa verfügt über eine ausgezeichnete Infrastruktur. Supermärkte, Bekleidungsgeschäfte, Drogerien, Apotheken, Ärzte bis hin zu den besten Hotels in Niedersachsen mit fantastischen Restaurants - hier gibt es alles.**

**Bad Sachsa ist für jeden Bewohner ein Highlight, sei es durch das gepflegte Stadtbild, die traumhafte Lage oder durch viele mögliche Freizeitaktivitäten wie z. B. Wandern, Radfahren, Schwimmen, Wintersport. Aber auch für die Kleinen gibt es viel zu Entdecken und Erleben.**

**Die hier angebotene Immobilie befindet sich im Ortsteil Neuhof. Der Ortsteil wird geprägt von schönen Einfamilienhäusern, viel Natur aber auch durch die fussläufige Nähe zum Bahnhof und der Kernstadt Bad Sachsa.**

**Wohnen in Bad Sachsa macht glücklich.**

**Objektnummer: 26323038 - 37441 Bad Sachsa**

## **Sonstige Angaben**

**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: 26323038 - 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)**