

Wulften am Harz

# Exklusives Wohnen auf einer Ebene - Traumhafter und lichtdurchfluteter Bungalow im Neubaugebiet

Objektnummer: 25323127



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

KAUFPREIS: 429.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 118 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 4 • GRUNDSTÜCK: 628 m<sup>2</sup>

Objektnummer: 25323127 - 37199 Wulften am Harz

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

Objektnummer: 25323127 - 37199 Wulften am Harz

## Auf einen Blick

|              |                                        |
|--------------|----------------------------------------|
| Objektnummer | 25323127                               |
| Wohnfläche   | ca. 118 m²                             |
| Dachform     | Walmdach                               |
| Zimmer       | 4                                      |
| Badezimmer   | 1                                      |
| Baujahr      | 2024                                   |
| Stellplatz   | 1 x Carport, 1 x Freiplatz, 1 x Garage |

|                            |                                                                           |
|----------------------------|---------------------------------------------------------------------------|
| Kaufpreis                  | 429.000 EUR                                                               |
| Haustyp                    | Bungalow                                                                  |
| Provision                  | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Modernisierung / Sanierung | 2024                                                                      |
| Zustand der Immobilie      | neuwertig                                                                 |
| Bauweise                   | Massiv                                                                    |
| Nutzfläche                 | ca. 20 m²                                                                 |
| Ausstattung                | Terrasse, Gäste-WC, Garten/-mitbenutzung                                  |

Objektnummer: 25323127 - 37199 Wulften am Harz

## Auf einen Blick: Energiedaten

|                            |                        |                             |                |
|----------------------------|------------------------|-----------------------------|----------------|
| Heizungsart                | Fußbodenheizung        | Energieausweis              | Bedarfsausweis |
| Wesentlicher Energieträger | Luft/Wasser-Wärmepumpe | Endenergiebedarf            | 20.50 kWh/m²a  |
| Energieausweis gültig bis  | 14.04.2034             | Energie-Effizienzklasse     | A+             |
| Befeuernng                 | Luft/Wasser-Wärmepumpe | Baujahr laut Energieausweis | 2024           |

Objektnummer: 25323127 - 37199 Wulften am Harz

## Die Immobilie



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



Objektnummer: 25323127 - 37199 Wulften am Harz

## Die Immobilie



Objektnummer: 25323127 - 37199 Wulften am Harz

## Die Immobilie



Objektnummer: 25323127 - 37199 Wulften am Harz

## Die Immobilie



Objektnummer: 25323127 - 37199 Wulften am Harz

## Die Immobilie



Objektnummer: 25323127 - 37199 Wulften am Harz

## Die Immobilie



Objektnummer: 25323127 - 37199 Wulften am Harz

## Die Immobilie



Objektnummer: 25323127 - 37199 Wulften am Harz

## Die Immobilie



Objektnummer: 25323127 - 37199 Wulften am Harz

## Die Immobilie



Objektnummer: 25323127 - 37199 Wulften am Harz

## Die Immobilie



Objektnummer: 25323127 - 37199 Wulften am Harz

## Die Immobilie



Objektnummer: 25323127 - 37199 Wulften am Harz

## 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: 25323127 - 37199 Wulften am Harz

## Ein erster Eindruck

Dieser massiv gebaute, traumhaft schöne Bungalow befindet sich in einem kleinen Wulfteener Neubaugebiet auf einem ca. 628 m<sup>2</sup> großen Grundstück. Der Bungalow wurde im Jahr 2024 als KFW 55-Haus fertiggestellt und verfügt über ca. 118 m<sup>2</sup> Wohnfläche. Die Lage ist hervorragend und die Wege nah in die Natur.

Schon beim Betreten der Immobilie vermittelt das großzügige Entreé ein modernes und komfortables Ambiente. Ein cleverer und attraktiver Grundriss mit einer durchdachten Aufteilung macht Wohnen hier zu etwas ganz Besonderem. Insgesamt gibt es zwei Zimmer, die individuell nutzbar sind, Schlafzimmer mit separatem Ankleidebereich, Masterbad mit Dusche und Badewanne, Gäste-WC, Technikraum mit Platz für die Waschmaschine und den äußerst großzügigen offenen Küchen-, Wohn- und Essbereich mit Ausgang auf die Terrassen. Die verbaute Einbauküche ist nicht im Kaufpreis enthalten und kann gegen eine Abstandsanzahlung übernommen werden.

Beheizt wird die Immobilie mit einer Kombination aus einer Wärmepumpe und einer Solaranlage, da so Betriebskosten gesenkt, die Umweltbilanz verbessert und die Energieunabhängigkeit erhöht wird. DSL und Glasfaser sorgen für schnelle Internetverbindungen, so dass auch Homeoffice-Arbeit gewährleistet ist.

Ein besonderes Highlight ist die Pergola mit Lichtfunktion, Sonnenschutz und Wärmelampe, so dass die Terrasse auch an kühlen und regnerischen Tagen zum Relaxen und Entspannen genutzt werden kann. Das Grundstück (teilweise Hanggrundstück) ist noch nicht vollständig angelegt, hier bieten sich vielfältige Optionen zur Gestaltung und Nutzung an.

Die Immobilie ist nicht unterkellert, jedoch eignet sich der Dachboden als Lagerfläche. Für die PKW's gibt es eine Garage, Carport sowie einen Aussenstellplatz.

Unendlich können wir hier noch über dieses Schmuckstück und die Vorzüge schreiben aber den schönsten und besten 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 eine Finanzierung zur Seite.

Objektnummer: 25323127 - 37199 Wulften am Harz

## Ausstattung und Details

- Fertigstellung 2024 - massive Bauweise, KFW 55-Haus
- 3-fach verglaste Kunststofffenster
- Jalousien
- Fussbodenheizung
- Wärmepumpe, Photovoltaikanlage
- gepflasterte Wege
- Terrasse mit luxuriöser Pergola mit LED-Beleuchtung (ferngesteuert per APP), Sonnenschutz und Wärmelampe
- Glasfaser und DSL
- Nachrüstung einer Wallbox möglich
- Carport
- Garage
- und vieles mehr

Objektnummer: 25323127 - 37199 Wulften am Harz

## Alles zum Standort

Wulften ist ein malerischer Ort am Rande des Südharzes mit zirka 1.900 Einwohnern und einer gelebten Dorftradition. Wulften gehört zur Samtgemeinde Hattorf am Harz im Landkreis Göttingen in Niedersachsen. Die nächstgelegene Kernstadt ist Osterode am Harz. Wulften verfügt über eine ausgezeichnete Infrastruktur, so gibt es einen Supermarkt, Bäckerei, Schlachtereier aber auch eine große Gärtnerei, Friseur und vieles mehr. Ebenso gibt es einen Allgemeinmediziner im Ort. Auch eine Grundschule ist vorhanden, so dass die Kleinen direkt im Ort eingeschult werden können.

Für sportliche Betätigungen ist ebenfalls gesorgt: Rund um Wulften finden sich wunderschöne Wander- und Radfahrwege, im Nachbarort Hattorf befindet sich ein Freibad und in Osterode gibt es mehrere Fitness-Studios.

Die Verkehrsanbindung von und nach Wulften ist ideal. Von Wulften aus können Sie auf einem sehr gut ausgebauten Straßennetz in sämtliche Richtungen mit dem PKW fahren, sei es Richtung Herzberg, Osterode oder auch Richtung Katlenburg, Northeim.

Wulften verfügt über einen eigenen Bahnhof. Züge verkehren in regelmäßigen Abständen Richtung Herzberg-Northeim-Göttingen. Auch die Busverbindung ist hervorragend.

Leben in Wulften bedeutet - Miteinander - Wohlfühlen - Genießen. - Der Ort freut sich auf Sie als neue Bewohner.

Objektnummer: 25323127 - 37199 Wulften am Harz

## Sonstige Angaben

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 14.4.2034.

Endenergiebedarf beträgt 20.50 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Luft/wasser Wärmepumpe.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2024.

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 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: 25323127 - 37199 Wulften am Harz

## 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)