

Wildemann

# 3 Zimmer-Wohnung mit EBK ca. 80 m<sup>2</sup> im EG in Wildemann

Property ID: 26323501



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

RENT PRICE: 480 EUR • LIVING SPACE: ca. 80 m<sup>2</sup> • ROOMS: 3

**Property ID: 26323501 - 38709 Wildemann**

- **At a glance**
- **The property**
- **Energy Data**
- **A first impression**
- **All about the location**
- **Other information**
- **Contact partner**

**Property ID: 26323501 - 38709 Wildemann**

## At a glance

<b>Property ID</b>	<b>26323501</b>	<b>Rent price</b>	<b>480 EUR</b>
<b>Living Space</b>	<b>ca. 80 m<sup>2</sup></b>	<b>Additional costs</b>	<b>110 EUR</b>
<b>Roof Type</b>	<b>Gabled roof</b>	<b>Type</b>	<b>Ground floor</b>
<b>Rooms</b>	<b>3</b>	<b>Construction method</b>	<b>Solid</b>
<b>Bedrooms</b>	<b>2</b>	<b>Usable Space</b>	<b>ca. 10 m<sup>2</sup></b>
<b>Bathrooms</b>	<b>1</b>		
<b>Year of construction</b>	<b>1920</b>		

Property ID: 26323501 - 38709 Wildemann

## Energy Data

Type of heating	Single-storey heating system	Energy Certificate	Energy demand certificate
Energy Source	Gas	Final Energy Demand	102.30 kWh/m <sup>2</sup> a
Energy certificate valid until	04.11.2030	Energy efficiency class	D
Power Source	Gas	Year of construction according to energy certificate	1920

Property ID: 26323501 - 38709 Wildemann

## The property



Property ID: 26323501 - 38709 Wildemann

## The property



Property ID: 26323501 - 38709 Wildemann

## The property



Property ID: 26323501 - 38709 Wildemann

## The property



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)

**Property ID: 26323501 - 38709 Wildemann**

## **A first impression**

**In Wildemann, dem "Klein Tirol" des Oberharzes, liegt in der Spiegeltaler Straße diese 3 Zimmer-Wohnung in einem Drei-Familien-Haus auf einem 384 m<sup>2</sup> großem Grundstück.**

**Die Wohnung befindet sich im Erdgeschoss und verfügt über ca. 80 m<sup>2</sup> Wohnfläche, aufgeteilt in Wohnzimmer, Schlafzimmer, Kinder- / Arbeitszimmer, Küche mit Einbauküche und ein Bad mit Badewanne, Dusche und WC.**

**Zur Wohnung gehört ebenfalls ein großer Kellerraum.**

**Die Wohnung wird von einer eigenen Gaszentralheizung beheizt. Das Haus wurde von außen gedämmt und hat dadurch einen guten Energiewert.**

**Die Kaltmiete beträgt 440,- Euro und die Nebenkosten 110,- Euro (bei 2 Personen)**

**Strom und Gas ist direkt mit dem Versorger abzurechnen.**

**Gerne können Sie mit uns ein Besichtigungstermin vereinbaren, um sich persönlich diese Wohnung anzuschauen.**

**Property ID: 26323501 - 38709 Wildemann**

## All about the location

Wildemann liegt tief eingeschnitten im Innerstetal, das sich an dieser Stelle um den Gallenberg windet. Wegen der Enge des Tales ist die Ortschaft sehr langgezogen und die Hänge beidseitig bebaut. Nur im Ortszentrum, wo der Grumbach in die Innerste einmündet, ist das Tal etwas breiter. Im Westen wird Wildemann durch den Gallenberg, im Norden durch den Hüttenberg und im Osten durch den Badstubenberg, der schon Johann Wolfgang von Goethe wegen seiner vielfältigen Gesteinsformationen interessierte, begrenzt. Die Hänge sind durch Höhenwanderwege erschlossen. Vom Badstubenberg führt die Johanneser Straße vorbei an alten Bergbauanlagen nach Clausthal-Zellerfeld. Über den Hüttenberg verläuft ein langer Höhenwanderweg Richtung Lautenthal. Weitere Wanderwege führen nach Bockswiese und entlang des Spiegeltals nach Erbprinzentanne an der Bundesstraße 241. Die meisten dieser Wanderwege sind auch mit dem Mountainbike befahrbar und dienen im Winter als Loipen. Auch der Harzer Försterstieg verläuft über Wildemann. Im Ort gibt es ein Freibad, einen Kurpark sowie eine Glowgolfanlage und Minigolf. Außerdem den „Hundewald“, ein ganzjährig zugängliches Freilaufareal für Hunde. Wildemann ist von einer Vielzahl an Wanderwegen umgeben. Über die Landstraße 515 hat Wildemann Anschluss an die Bundesstraße 242. Wildemann ist mit Bussen des ÖPNV zu erreichen. Diese verkehren Tagsüber im Stundentakt nach Clausthal-Zellerfeld und Goslar.

**Property ID: 26323501 - 38709 Wildemann**

## Other information

**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.

**PROVISIONSHINWEIS:** Mit der Anfrage bei und durch Inanspruchnahme der Dienstleistung der Firma von Poll Immobilien GmbH, wird ein Maklervertrag geschlossen. Sofern es durch die Tätigkeit der Firma VON POLL IMMOBILIEN GmbH zu einem wirksamen Hauptvertrag mit der Eigentümerseite kommt, hat der Interessent bei Abschluss - eines MIETVERTRAGES keine Provision/Maklercourtage an die von Poll Immobilien GmbH zu zahlen.

- eines KAUFVERTRAGES die ortsübliche Provision/Maklercourtage an die von Poll Immobilien GmbH gegen Rechnung zu zahlen.

**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.

**Property ID: 26323501 - 38709 Wildemann**

## Contact partner

**For further information, please contact your contact person:**

**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)**

*To the Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

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