

Wulften am Harz

Exclusive single-level living - a dreamlike, light-filled bungalow in a new development area

Property ID: 25323127



www.von-poll.com

PURCHASE PRICE: 429.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 118 m² • ROOMS: 4 • LAND AREA: 628 m²

Property ID: 25323127 - 37199 Wulften am Harz

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

Property ID: 25323127 - 37199 Wulften am Harz

At a glance

Property ID	25323127	Purchase Price	429.000 EUR
Living Space	ca. 118 m ²	Commission	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Roof Type	Half-hipped roof	Modernisation / Refurbishment	2024
Rooms	4	Condition of property	Like new
Bathrooms	1	Construction method	Solid
Year of construction	2024	Usable Space	ca. 20 m ²
Type of parking	1 x Car port, 1 x Outdoor parking space, 1 x Garage	Equipment	Terrace, Guest WC, Garden / shared use

Property ID: 25323127 - 37199 Wulften am Harz

Energy Data

Type of heating	Underfloor heating	Energy Certificate	Energy demand certificate
Energy Source	Air-to-water heat pump	Final Energy Demand	20.50 kWh/m ² a
Energy certificate valid until	14.04.2034	Energy efficiency class	A+
Power Source	Air-to-water heat pump	Year of construction according to energy certificate	2024

Property ID: 25323127 - 37199 Wulften am Harz

The property



www.von-poll.com



www.von-poll.com

Property ID: 25323127 - 37199 Wulften am Harz

The property



Property ID: 25323127 - 37199 Wulften am Harz

The property



Property ID: 25323127 - 37199 Wulften am Harz

The property



Property ID: 25323127 - 37199 Wulften am Harz

The property



Property ID: 25323127 - 37199 Wulften am Harz

The property



Property ID: 25323127 - 37199 Wulften am Harz

The property



Property ID: 25323127 - 37199 Wulften am Harz

The property



Property ID: 25323127 - 37199 Wulften am Harz

The property



Property ID: 25323127 - 37199 Wulften am Harz

The property



Property ID: 25323127 - 37199 Wulften am Harz

The property



Property ID: 25323127 - 37199 Wulften am Harz

The property

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



VP VON POLL
IMMOBILIEN

VP 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

Property ID: 25323127 - 37199 Wulften am Harz

A first impression

This solidly built, stunningly beautiful bungalow is located in a small, newly developed area of Wulften on a plot of approximately 628 m². Completed in 2024 as a KfW 55 energy-efficient house, the bungalow offers approximately 118 m² of living space. The location is excellent, with easy access to nature. Upon entering the property, the spacious entrance hall immediately conveys a modern and comfortable ambiance. A clever and attractive floor plan with a well-thought-out layout makes living here truly special. There are two rooms that can be used in a variety of ways: a bedroom with a separate dressing area, a master bathroom with a shower and bathtub, a guest WC, a utility room with space for a washing machine, and an exceptionally spacious open-plan kitchen, living, and dining area with access to the terraces. The fitted kitchen is not included in the purchase price but can be acquired for a separate fee. The property is heated by a combination of a heat pump and a solar thermal system, thus reducing operating costs, improving the environmental footprint, and increasing energy independence. DSL and fiber optic connections ensure fast internet access, making working from home a breeze. A particular highlight is the pergola with integrated lighting, sunshade, and heat lamp, allowing you to relax and unwind on the terrace even on cool and rainy days. The property (partially sloping) is not yet fully landscaped, offering a variety of design and usage options. The property does not have a basement, but the attic is suitable for storage. There is a garage, carport, and an additional outdoor parking space. We could write endlessly about this gem and its advantages, but the best way to experience it is by seeing it in person. We look forward to hearing from you and showing you the property. Poll Finance would be happy to assist you with financing options.

Property ID: 25323127 - 37199 Wulften am Harz

Details of amenities

- 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

Property ID: 25323127 - 37199 Wulften am Harz

All about the location

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, Schlachterei 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.

Property ID: 25323127 - 37199 Wulften am Harz

Other information

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 14.4.2034.

Endenergiebedarf beträgt 20.50 kWh/(m²*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 Geldwäschegegesetz (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 Geldwäschegegesetz 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.

Property ID: 25323127 - 37199 Wulften am Harz

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

To the Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com