

Wulften am Harz

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

Property ID: 26323040



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

**PURCHASE PRICE: 389.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 118 m<sup>2</sup> • ROOMS: 4 • LAND AREA: 628 m<sup>2</sup>**

**Property ID: 26323040 - 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: 26323040 - 37199 Wulften am Harz

## At a glance

Property ID	26323040	Purchase Price	389.000 EUR
Living Space	ca. 118 m <sup>2</sup>	House	Bungalow
Roof Type	Half-hipped roof	Commission	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Rooms	4	Modernisation / Refurbishment	2024
Bathrooms	1	Condition of property	Like new
Year of construction	2024	Construction method	Solid
Type of parking	1 x Car port, 1 x Outdoor parking space, 1 x Garage	Usable Space	ca. 20 m <sup>2</sup>
		Equipment	Terrace, Guest WC, Garden / shared use

Property ID: 26323040 - 37199 Wulften am Harz

## Energy Data

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

Property ID: 26323040 - 37199 Wulften am Harz

## The property



Property ID: 26323040 - 37199 Wulften am Harz

## The property



Property ID: 26323040 - 37199 Wulften am Harz

## The property



Property ID: 26323040 - 37199 Wulften am Harz

## The property



Property ID: 26323040 - 37199 Wulften am Harz

## The property



Property ID: 26323040 - 37199 Wulften am Harz

## The property



Property ID: 26323040 - 37199 Wulften am Harz

## The property



Property ID: 26323040 - 37199 Wulften am Harz

## The property



Property ID: 26323040 - 37199 Wulften am Harz

## The property



Property ID: 26323040 - 37199 Wulften am Harz

## The property



Property ID: 26323040 - 37199 Wulften am Harz

## The property



FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN

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

**Property ID: 26323040 - 37199 Wulften am Harz**

## A first impression

Dieser massiv gebaute, traumhaft schöne Bungalow befindet sich in einem Wulftener 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 Entree ein modernes und komfortables Ambiente. Ein cleverer und attraktiver Grundriss mit einer durchdachten Aufteilung macht Wohnen hier zu etwas ganz Besonderem. Insgesamt gibt es drei Zimmer, die individuell nutzbar sind, wobei ein Zimmer über einen separaten Ankleidebereich verfügt, so dass dieser Raum ideal als Schlafzimmer ist, 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.

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 hervorragend 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.

**Property ID: 26323040 - 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: 26323040 - 37199 Wulften am Harz**

## **All about the location**

Wulften ist ein malerischer Ort am Rande des Südhazes 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.

**Property ID: 26323040 - 37199 Wulften am Harz**

## 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.

**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: 26323040 - 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](mailto:harz@von-poll.com)**

*To the Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

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