

Wildemann

Reducción de precio: Preciosa casa adosada con aprox. 125 m<sup>2</sup> de superficie habitable y estupendas vistas.

Número de propiedad: 25323865



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

PRECIO DE COMPRA: 124.900 EUR • SUPERFICIE HABITABLE: ca. 125 m<sup>2</sup> • HABITACIONES: 5 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 388 m<sup>2</sup>

Número de propiedad: 25323865 - 38709 Wildemann

- De un vistazo
- La propiedad
- Datos energéticos
- Planos de planta
- Una primera impresión
- Todo sobre la ubicación
- Otros datos
- Contacto con el socio

Número de propiedad: 25323865 - 38709 Wildemann

## De un vistazo

Número de propiedad	25323865
Superficie habitable	ca. 125 m²
Tipo de techo	Techo a dos aguas
Habitaciones	5
Dormitorios	4
Baños	2
Año de construcción	1972
Tipo de aparcamiento	2 x Plaza de aparcamiento exterior

Precio de compra	124.900 EUR
Casa	Casas bifamiliares
Comisión	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernización / Rehabilitación	2012
Estado de la propiedad	cuidado
Método de construcción	Sólido
Espacio utilizable	ca. 45 m²
Características	Terraza, Jardín / uso compartido, Cocina empotrada

Número de propiedad: 25323865 - 38709 Wildemann

## Datos energéticos

Tipo de calefacción	Calefacción central	Certificado energético	Certificado energético
Fuente de energía	Gas	Demanda de energía final	246.60 kWh/m²a
Certificado energético válido hasta	12.05.2035	Clase de eficiencia energética	G
Fuente de energía	Gas	Año de construcción según el certificado energético	1972



Número de propiedad: 25323865 - 38709 Wildemann

## La propiedad



Número de propiedad: 25323865 - 38709 Wildemann

## La propiedad





Número de propiedad: 25323865 - 38709 Wildemann

## La propiedad



Número de propiedad: 25323865 - 38709 Wildemann

## La propiedad





Número de propiedad: 25323865 - 38709 Wildemann

## La propiedad



Número de propiedad: 25323865 - 38709 Wildemann

## La propiedad





Número de propiedad: 25323865 - 38709 Wildemann

## La propiedad



Número de propiedad: 25323865 - 38709 Wildemann

## La propiedad





Número de propiedad: 25323865 - 38709 Wildemann

## La propiedad



Número de propiedad: 25323865 - 38709 Wildemann

## La propiedad





Número de propiedad: 25323865 - 38709 Wildemann

## La propiedad



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:

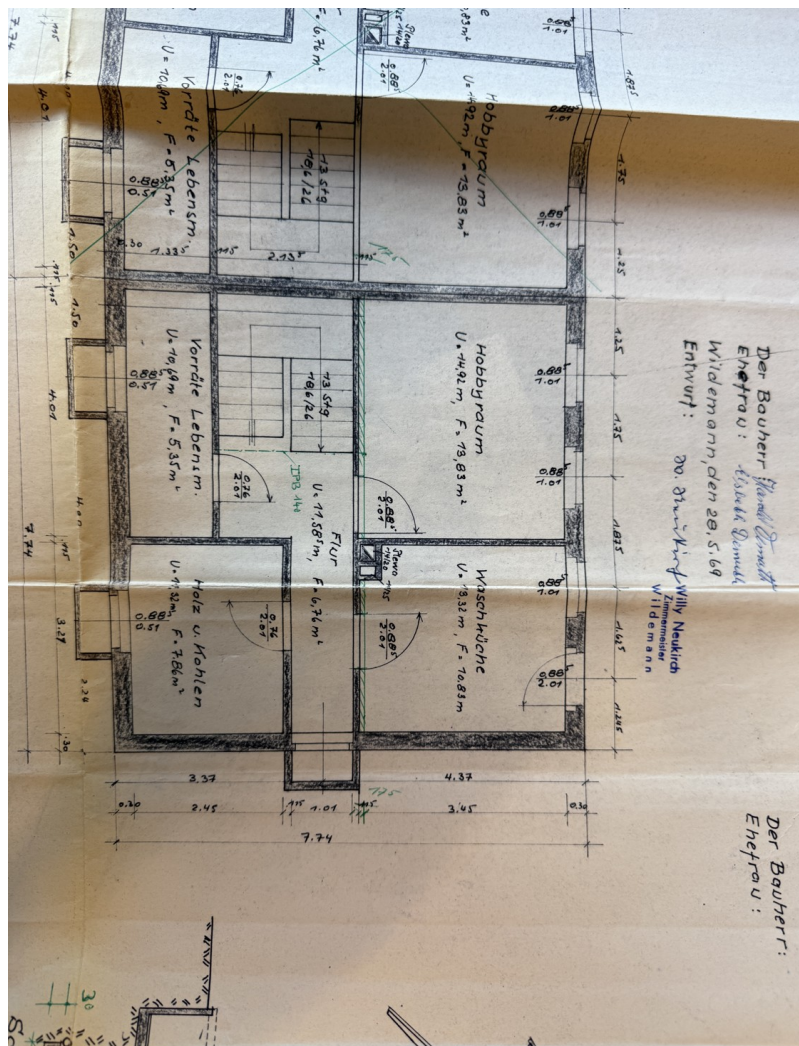
05323 - 96 23 43 0

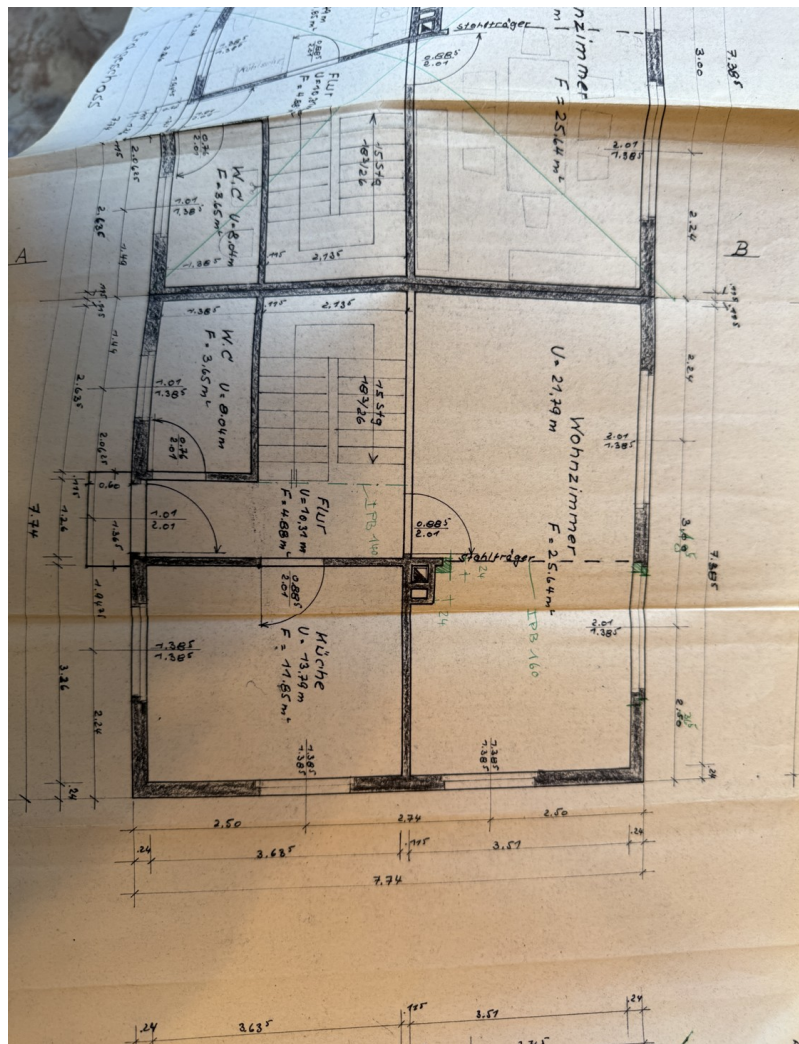
Wir freuen uns, von Ihnen zu hören.

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

Número de propiedad: 25323865 - 38709 Wildemann

## Planos de planta











Número de propiedad: 25323865 - 38709 Wildemann

## Una primera impresión

Esta casa adosada, construida en 1972 y en perfecto estado, ofrece un hogar confortable con aproximadamente 125 m<sup>2</sup> de espacio habitable en una parcela de unos 388 m<sup>2</sup>. La propiedad se encuentra en excelentes condiciones y en 2012 se instaló una puerta de entrada nueva. La casa es ideal para familias que aprecian una distribución bien diseñada y una ubicación conveniente con impresionantes vistas a las montañas del Harz. La superficie habitable se distribuye en cinco estancias, incluyendo cuatro dormitorios, un amplio salón-comedor y dos baños. La planta baja consta de una cocina totalmente equipada, un amplio salón-comedor, un baño con bañera y aseo, y un recibidor. La planta superior alberga el dormitorio principal, dos dormitorios infantiles (que también podrían utilizarse como despachos) y un baño con ducha y aseo. La casa cuenta con un sótano que incluye una habitación de invitados, la sala de calderas con cómodo acceso a la terraza y dos trasteros. La terraza invita a relajarse al aire libre y ofrece un amplio espacio para disfrutar de agradables veladas con familiares y amigos. La propiedad cuenta con calefacción central mediante un sistema de gas de 1992, que se sustituirá en los próximos dos años. El sistema eléctrico data del año de construcción original, 1972. El doble tejado estilo Harz, que adorna la casa, es ideal para la instalación de paneles solares. La propiedad también incluye dos plazas de aparcamiento, lo que permite aparcar cómodamente directamente en la casa. La propiedad presume de una distribución y funcionalidad bien diseñadas que satisfacen las necesidades de las familias modernas. Su ubicación cerca de las montañas de Harz ofrece no solo hermosas vistas, sino también numerosas oportunidades de ocio en los alrededores. En resumen, esta casa representa una atractiva oportunidad para adquirir un hogar en un barrio popular y familiar. Con pequeñas reformas, podrá aprovechar al máximo el potencial de esta propiedad y beneficiarse de una inversión rentable a largo plazo. No dude en concertar una visita para comprobar usted mismo las cualidades y posibilidades que ofrece. Esperamos poder presentarle esta casa con más detalle. Nuestro departamento financiero, "von Poll Finance", con la Sra. Keller, estará encantado de ayudarle con la financiación.



Número de propiedad: 25323865 - 38709 Wildemann

## Todo sobre la ubicación

Wildemann, ein malerischer Ort im Oberharz, bietet eine einzigartige Kombination aus Naturidylle und historischer Bergbaukultur. Eingebettet in das wunderschöne Innerstetal, ist Wildemann von dichten Wäldern und grünen Hügeln umgeben, die zu jeder Jahreszeit ihren besonderen Charme entfalten. Die kleine Ortschaft mit knapp 900 Einwohnern strahlt Ruhe und Beschaulichkeit aus, ideal für Naturliebhaber, die dem hektischen Stadtleben entfliehen möchten. Durch die Nähe zu Clausthal-Zellerfeld und Goslar sind alle wichtigen Versorgungseinrichtungen dennoch gut erreichbar.

### Verkehrsanbindung

Trotz der abgeschiedenen Lage im Harz ist Wildemann gut an das Verkehrsnetz angebunden. Über die Bundesstraßen B241 und B242 erreicht man in kurzer Zeit die nächstgelegenen Städte wie Goslar (ca. 20 km) und Clausthal-Zellerfeld (ca. 10 km). Der nächste Bahnhof befindet sich in Seesen, etwa 15 km entfernt, von wo aus Züge nach Göttingen, Hannover und Braunschweig verkehren. Für Autofahrer bietet die A7 eine schnelle Anbindung in Richtung Nord- und Süddeutschland. Der öffentliche Nahverkehr in Form von Busverbindungen ermöglicht zudem eine bequeme Erreichbarkeit der umliegenden Orte.

### Freizeit

Wildemann bietet ein breites Spektrum an Freizeitaktivitäten für Jung und Alt. Die umliegenden Wälder laden zu ausgedehnten Wanderungen und Mountainbike-Touren ein. Im Winter verwandelt sich die Region in ein Paradies für Wintersportler, mit zahlreichen Loipen und Skiliften in unmittelbarer Nähe. Die historische Bergbauergangenheit des Ortes wird durch das Besucherbergwerk „19-Lachter-Stollen“ erlebbar, das einen faszinierenden Einblick in die Harzer Bergbautradition gewährt. Für Familien bietet das Bergbaumuseum sowie der nahegelegene „Wald- und Haustierpark“ spannende Ausflugsziele. Die vielen idyllischen Teiche in der Umgebung eignen sich hervorragend zum Angeln und Erholen.

### Vorzüge des Wohnens oder Urlaubs in Wildemann

#### Ruhe und Entspannung

In Wildemann wohnen bedeutet, die Natur vor der Haustür zu haben und dem hektischen Alltag zu entfliehen. Die ruhige Lage im Herzen des Oberharzes bietet ideale Voraussetzungen für Erholung und Entspannung. Die klare Bergluft und die reizvolle

Landschaft tragen zur Steigerung des Wohlbefindens bei, während die geringe Einwohnerzahl eine familiäre und friedliche Atmosphäre schafft.

#### Naturnahe Freizeitgestaltung

Die Umgebung von Wildemann bietet Naturfreunden unzählige Möglichkeiten für Outdoor-Aktivitäten. Ob Wandern auf den unzähligen Wegen des Harzes, Radfahren durch die idyllischen Täler oder Wintersport in der kalten Jahreszeit – hier gibt es das ganze Jahr über etwas zu entdecken. Für Abwechslung sorgen zahlreiche Ausflugsziele wie der „19-Lachter-Stollen“ oder die vielen Teiche, die zum Angeln und Entspannen einladen.

#### Lebensqualität

Die Lebensqualität in Wildemann ist hoch – fernab von Stress und Lärm findet man hier einen Ort der Entschleunigung. Gleichzeitig liegt die Ortschaft zentral genug, um schnell die nahegelegenen Städte wie Clausthal-Zellerfeld und Goslar zu erreichen, die alles bieten, was man für den Alltag benötigt. Gute Anbindungen und gleichzeitig die Ruhe des Harzes machen Wildemann zu einem perfekten Wohnort für Menschen, die das Beste aus beiden Welten suchen.

Número de propiedad: 25323865 - 38709 Wildemann

## Otros datos

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 12.5.2035.

Endenergiebedarf beträgt 246.60 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1972.

Die Energieeffizienzklasse ist G.

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.

Número de propiedad: 25323865 - 38709 Wildemann

## Contacto con el socio

Para más información, dirijase a su persona de contacto:

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)

*Al aviso legal de von Poll Immobilien GmbH*

---

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