

Bad Sachsa

# Maison individuelle baignée de lumière avec vue panoramique dans un quartier résidentiel exceptionnel

CODE DU BIEN: 25323055



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

PRIX D'ACHAT: 369.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 138 m<sup>2</sup> • PIÈCES: 6 • SUPERFICIE DU TERRAIN: 917 m<sup>2</sup>

CODE DU BIEN: 25323055 - 37441 Bad Sachsa

- En un coup d'œil
- La propriété
- Informations énergétiques
- Une première impression
- Détails des commodités
- Tout sur l'emplacement
- Plus d'informations
- Contact

**CODE DU BIEN: 25323055 - 37441 Bad Sachsa**

## En un coup d'œil

CODE DU BIEN	25323055
Surface habitable	ca. 138 m²
Type de toiture	à deux versants
Pièces	6
Salles de bains	3
Année de construction	1993
Place de stationnement	2 x surface libre, 1 x Garage

Prix d'achat	369.000 EUR
Type de bien	Maison individuelle
Commission pour le locataire	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
État de la propriété	Bon état
Technique de construction	massif
Surface de plancher	ca. 80 m²
Aménagement	Terrasse, WC invités, Jardin / utilisation partagée, Bloc-cuisine, Balcon

CODE DU BIEN: 25323055 - 37441 Bad Sachsa

## Informations énergétiques

Type de chauffage	Chauffage centralisé
Chauffage	Gaz
Certification énergétique valable jusqu'au	13.04.2036
Source d'alimentation	Gaz

Certification énergétique	Certificat de performance énergétique
Consommation finale d'énergie	136.00 kWh/m²a
Classement énergétique	E
Année de construction selon le certificat énergétique	1993



CODE DU BIEN: 25323055 - 37441 Bad Sachsa

## La propriété



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





CODE DU BIEN: 25323055 - 37441 Bad Sachsa

## La propriété





CODE DU BIEN: 25323055 - 37441 Bad Sachsa

## La propriété





CODE DU BIEN: 25323055 - 37441 Bad Sachsa

## La propriété



CODE DU BIEN: 25323055 - 37441 Bad Sachsa

## La propriété





CODE DU BIEN: 25323055 - 37441 Bad Sachsa

## La propriété



CODE DU BIEN: 25323055 - 37441 Bad Sachsa

## La propriété





CODE DU BIEN: 25323055 - 37441 Bad Sachsa

## La propriété



CODE DU BIEN: 25323055 - 37441 Bad Sachsa

## La propriété





CODE DU BIEN: 25323055 - 37441 Bad Sachsa

## La propriété



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)

**CODE DU BIEN: 25323055 - 37441 Bad Sachsa**

## Une première impression

Cette maison KAMPA, lumineuse et de construction robuste, datant de 1993, est située dans un quartier résidentiel calme et recherché de Bad Sachsa-Neuhof, sur un terrain en pente de 917 m². Elle séduit par son caractère unique et son confort de vie. Vous profiterez d'un cadre de vie exceptionnel sur environ 138 m² habitables. Un agencement astucieux et bien pensé offre une sensation d'espace et de bien-être. Le rez-de-chaussée comprend un hall d'entrée, une cuisine avec un coin repas convivial, des toilettes invités, une salle de bains avec baignoire, une chambre et un vaste séjour/salle à manger. La chambre et le séjour donnent accès à une grande terrasse, idéale pour se détendre. À l'étage, vous trouverez deux chambres, une autre chambre très spacieuse avec accès à un balcon et une salle de bains moderne avec douche. La propriété dispose également d'un sous-sol. Celui-ci comprend un accès au garage, une pièce actuellement aménagée en bureau, un espace sauna, une salle de bains avec douche, la chaufferie et un espace de rangement. Cette propriété isolée à flanc de colline offre une vue panoramique imprenable sur le massif du Harz. Imaginez-vous y être, vous détendre et oublier le monde qui vous entoure... Que demander de plus ? Laissez-vous charmer par ce lieu exceptionnel. Nous serions ravis de vous le faire visiter. Veuillez noter que les vendeurs sont ouverts à la négociation du prix. Von Poll Finance se fera un plaisir de vous accompagner dans votre financement.

**CODE DU BIEN: 25323055 - 37441 Bad Sachsa**

## Détails des commodités

- Kampa-Fertighaus
- Dach Frankfurter Pfanne
- Keller massiv inkl. Drainage
- Gaszentralheizung
- Photovoltaik-Anlage aus 2014
- Garage und zwei PKW-Aussenstellplätze
- Sauna im Souterrainbereich
- doppelt verglaste Holzfenster aus Hemlockfichte
- Rolläden im Erdgeschoss und Souterrain
- Gäste-WC
- große Terrasse im Erdgeschoss
- Balkon im Obergeschoss
- Parkettfußboden, Korkfußboden, Fliesen
- Hanggrundstück

**CODE DU BIEN: 25323055 - 37441 Bad Sachsa**

## Tout sur l'emplacement

Bad Sachsa ist eine Kleinstadt in Niedersachsen am Südrand des Harzes im Landkreis Göttingen, etwa 50 km östlich von Göttingen. Der Ort ist ein staatlich anerkannter heilklimatischer Kurort.

### Schienenverkehr

Bad Sachsa ist durch die Südharzstrecke an das Schienennetz der Deutschen Bahn angeschlossen und verfügt über einen Bahnhaltepunkt am Rande des Ortes Neuhof etwa zwei Kilometer vom Ortszentrum entfernt.

### Öffentlicher Nahverkehr

Bad Sachsa ist mit den Buslinien 470, 471 und 472 des Verkehrsverbund Süd-Niedersachsen mit dem Umland verbunden. Eine Linie erschließt die Ortsteile Tettenborn und Steina, die beiden anderen Linien erschließen den Ortsteil Neuhof. Alle Linien bedienen zudem den Bahnhof Bad Sachsa. Betrieben wird der Linienbusverkehr in Bad Sachsa von einem privaten Unternehmen im Auftrage des VSN.

### Straßenverkehr

Bad Sachsa hat Anbindung an die B 243. Außerdem verfügt Bad Sachsa über Anbindung an mehrere Kreis- und Landesstraßen.

Bad Sachsa verfügt über eine ausgezeichnete Infrastruktur. Supermärkte, Bekleidungsgeschäfte, Drogerien, Apotheken, Ärzte bis hin zu den besten Hotels in Niedersachsen mit fantastischen Restaurants - hier gibt es alles.

Bad Sachsa ist für jeden Bewohner ein Highlight, sei es durch das gepflegte Stadtbild, die traumhafte Lage oder durch viele mögliche Freizeitaktivitäten wie z. B. Wandern, Radfahren, Schwimmen, Wintersport. Aber auch für die Kleinen gibt es viel zu Entdecken und Erleben.

Die hier angebotene Immobilie befindet sich im Ortsteil Neuhof. Der Ortsteil wird geprägt von schönen Einfamilienhäusern, viel Natur aber auch durch die fussläufige Nähe zum Bahnhof und der Kernstadt Bad Sachsa.

Wohnen in Bad Sachsa macht glücklich.

**CODE DU BIEN: 25323055 - 37441 Bad Sachsa**

## Plus d'informations

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.  
Dieser ist gültig bis 13.4.2036.  
Endenergieverbrauch beträgt 136.00 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).  
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.  
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1993.  
Die Energieeffizienzklasse ist E.

**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.



**CODE DU BIEN: 25323055 - 37441 Bad Sachsa**

## Contact

Pour de plus amples informations, veuillez contacter votre personne de contact :

Jörg Gehrke

---

Adolph-Roemer-Straße 16, 38678 Clausthal-Zellerfeld

**Tel.:** +49 5323 - 96 23 43 0

**E-Mail:** harz@von-poll.com

*Vers la clause de non-responsabilité de von Poll Immobilien GmbH*

---

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