

Wulften am Harz

## Vie exclusive de plain-pied - un bungalow lumineux et idyllique dans un nouveau quartier résidentiel

CODE DU BIEN: 25323127



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

PRIX D'ACHAT: 429.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 118 m<sup>2</sup> • PIÈCES: 4 • SUPERFICIE DU TERRAIN: 628 m<sup>2</sup>

CODE DU BIEN: 25323127 - 37199 Wulften am Harz

- 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: 25323127 - 37199 Wulften am Harz

## En un coup d'œil

|                        |                                                     |
|------------------------|-----------------------------------------------------|
| CODE DU BIEN           | 25323127                                            |
| Surface habitable      | ca. 118 m²                                          |
| Type de toiture        | Toit en pavillon                                    |
| Pièces                 | 4                                                   |
| Salles de bains        | 1                                                   |
| Année de construction  | 2024                                                |
| Place de stationnement | 1 x Abri de voitures, 1 x surface libre, 1 x Garage |

|                              |                                                                           |
|------------------------------|---------------------------------------------------------------------------|
| Prix d'achat                 | 429.000 EUR                                                               |
| Commission pour le locataire | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Modernisation / Rénovation   | 2024                                                                      |
| État de la propriété         | Excellent Etat                                                            |
| Technique de construction    | massif                                                                    |
| Surface de plancher          | ca. 20 m²                                                                 |
| Aménagement                  | Terrasse, WC invités, Jardin / utilisation partagée                       |

CODE DU BIEN: 25323127 - 37199 Wulften am Harz

## Informations énergétiques

|                                               |                                         |                                                       |                        |
|-----------------------------------------------|-----------------------------------------|-------------------------------------------------------|------------------------|
| Type de chauffage                             | Chauffage par le sol                    | Certification énergétique                             | Diagnostic énergétique |
| Chauffage                                     | Pompe à chaleur hydraulique/pneumatique | Consommation d'énergie                                | 20.50 kWh/m²a          |
| Certification énergétique<br>valable jusqu'au | 14.04.2034                              | Classement énergétique                                | A+                     |
| Source d'alimentation                         | Pompe à chaleur hydraulique/pneumatique | Année de construction selon le certificat énergétique | 2024                   |

CODE DU BIEN: 25323127 - 37199 Wulfen am Harz

## La propriété



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



CODE DU BIEN: 25323127 - 37199 Wulften am Harz

## La propriété



CODE DU BIEN: 25323127 - 37199 Wulften am Harz

## La propriété



CODE DU BIEN: 25323127 - 37199 Wulften am Harz

## La propriété



CODE DU BIEN: 25323127 - 37199 Wulften am Harz

## La propriété



CODE DU BIEN: 25323127 - 37199 Wulften am Harz

## La propriété



CODE DU BIEN: 25323127 - 37199 Wulften am Harz

## La propriété



CODE DU BIEN: 25323127 - 37199 Wulften am Harz

## La propriété



CODE DU BIEN: 25323127 - 37199 Wulften am Harz

## La propriété



CODE DU BIEN: 25323127 - 37199 Wulften am Harz

## La propriété



CODE DU BIEN: 25323127 - 37199 Wulfen am Harz

## La propriété



CODE DU BIEN: 25323127 - 37199 Wulften am Harz

## 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: 25323127 - 37199 Wulften am Harz**

## Une première impression

Ce bungalow, d'une construction solide et d'une beauté remarquable, est situé dans un petit quartier résidentiel récent de Wulften, sur un terrain d'environ 628 m<sup>2</sup>. Construit en 2024 et certifié maison écoénergétique KfW 55, il offre environ 118 m<sup>2</sup> de surface habitable. Son emplacement est idéal, avec un accès facile à la nature. Dès l'entrée, le hall spacieux dégage une ambiance moderne et confortable. Un plan astucieux et attrayant, avec une disposition bien pensée, rend la vie ici vraiment exceptionnelle. On y trouve deux pièces aux multiples possibilités d'aménagement : une chambre avec dressing séparé, une salle de bains principale avec douche et baignoire, des toilettes invités, une buanderie avec emplacement pour lave-linge, et une pièce à vivre exceptionnellement spacieuse comprenant cuisine, séjour et salle à manger, avec accès aux terrasses. La cuisine équipée n'est pas incluse dans le prix de vente, mais peut être acquise séparément. Le chauffage est assuré par une pompe à chaleur et un système solaire thermique, ce qui permet de réduire les coûts d'exploitation, de minimiser l'impact environnemental et d'accroître l'autonomie énergétique. Les connexions DSL et fibre optique garantissent un accès internet haut débit, facilitant grandement le télétravail. La pergola, équipée d'un éclairage intégré, d'un store et d'une lampe chauffante, est un atout majeur : elle vous permettra de vous détendre sur la terrasse même par temps frais et pluvieux. Le terrain, en pente douce, n'est pas encore entièrement aménagé, offrant ainsi de nombreuses possibilités d'aménagement et d'utilisation. La propriété ne dispose pas de sous-sol, mais le grenier est idéal pour le rangement. Un garage, un abri voiture et une place de parking extérieure complètent ce bien. Nous pourrions en dire long sur ce petit bijou et ses avantages, mais la meilleure façon de l'apprécier est de le visiter. Nous serions ravis de vous faire visiter la propriété. Poll Finance se tient à votre disposition pour vous accompagner dans vos démarches de financement.

CODE DU BIEN: 25323127 - 37199 Wulften am Harz

## Détails des commodités

- 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

**CODE DU BIEN: 25323127 - 37199 Wulften am Harz**

## Tout sur l'emplacement

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, 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.

CODE DU BIEN: 25323127 - 37199 Wulften am Harz

## Plus d'informations

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 14.4.2034.

Endenergiebedarf beträgt 20.50 kwh/(m<sup>2</sup>\*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 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: 25323127 - 37199 Wulften am Harz

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

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

---

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