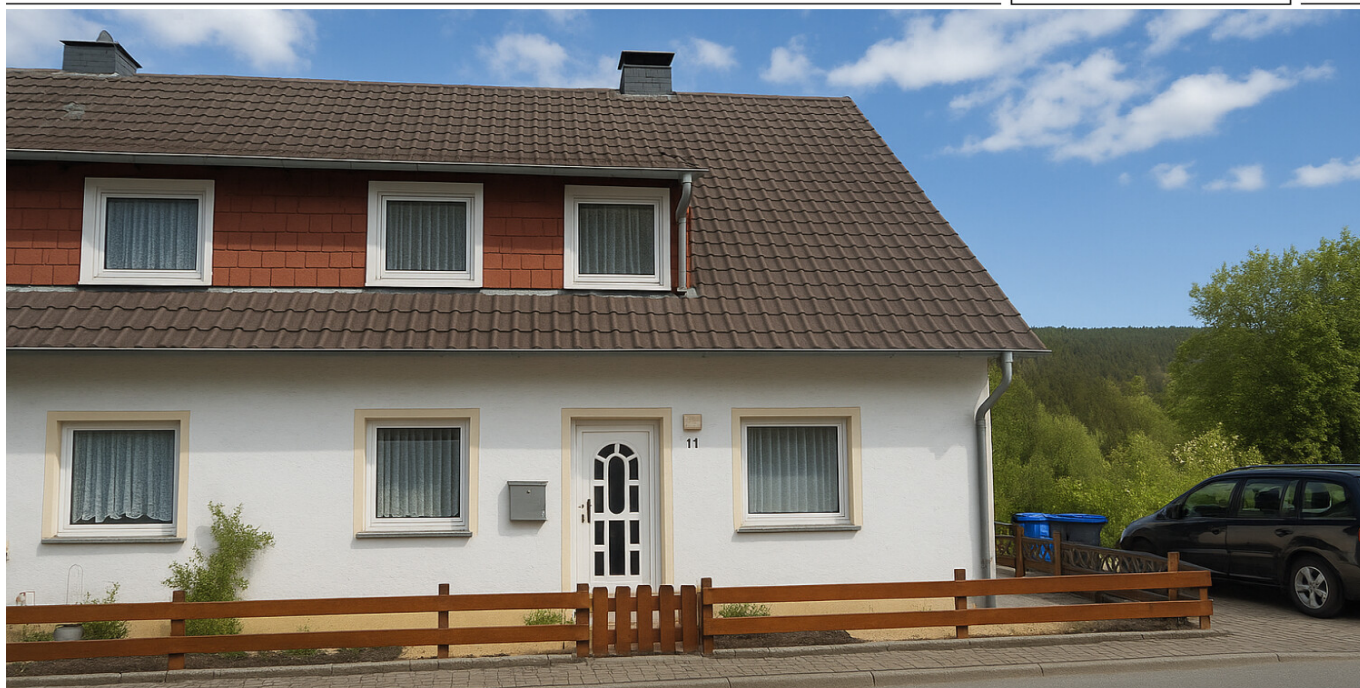


Wildemann

Prix réduit : Belle maison jumelée d'environ 125 m<sup>2</sup>  
de surface habitable offrant une vue magnifique.

CODE DU BIEN: 25323865



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

PRIX D'ACHAT: 124.900 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 125 m<sup>2</sup> • PIÈCES: 5 • SUPERFICIE DU TERRAIN: 388 m<sup>2</sup>

CODE DU BIEN: 25323865 - 38709 Wildemann

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

**CODE DU BIEN: 25323865 - 38709 Wildemann**

## En un coup d'œil

|                        |                   |
|------------------------|-------------------|
| CODE DU BIEN           | 25323865          |
| Surface habitable      | ca. 125 m²        |
| Type de toiture        | à deux versants   |
| Pièces                 | 5                 |
| Chambres à coucher     | 4                 |
| Salles de bains        | 2                 |
| Année de construction  | 1972              |
| Place de stationnement | 2 x surface libre |

|                              |                                                                           |
|------------------------------|---------------------------------------------------------------------------|
| Prix d'achat                 | 124.900 EUR                                                               |
| Type de bien                 | Maisons jumelles                                                          |
| Commission pour le locataire | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Modernisation / Rénovation   | 2012                                                                      |
| État de la propriété         | Bon état                                                                  |
| Technique de construction    | massif                                                                    |
| Surface de plancher          | ca. 45 m²                                                                 |
| Aménagement                  | Terrasse, Jardin / utilisation partagée, Bloc-cuisine                     |

CODE DU BIEN: 25323865 - 38709 Wildemann

## Informations énergétiques

|                                                  |                      |
|--------------------------------------------------|----------------------|
| Type de chauffage                                | Chauffage centralisé |
| Chauffage                                        | Gaz                  |
| Certification<br>énergétique<br>valable jusqu'au | 12.05.2035           |
| Source<br>d'alimentation                         | Gaz                  |

|                                                                |                           |
|----------------------------------------------------------------|---------------------------|
| Certification<br>énergétique                                   | Diagnostic<br>énergétique |
| Consommation<br>d'énergie                                      | 246.60 kWh/m²a            |
| Classement<br>énergétique                                      | G                         |
| Année de<br>construction selon<br>le certificat<br>énergétique | 1972                      |

CODE DU BIEN: 25323865 - 38709 Wildemann

## La propriété



CODE DU BIEN: 25323865 - 38709 Wildemann

## La propriété



CODE DU BIEN: 25323865 - 38709 Wildemann

## La propriété



CODE DU BIEN: 25323865 - 38709 Wildemann

## La propriété



CODE DU BIEN: 25323865 - 38709 Wildemann

## La propriété



CODE DU BIEN: 25323865 - 38709 Wildemann

## La propriété



CODE DU BIEN: 25323865 - 38709 Wildemann

## La propriété



CODE DU BIEN: 25323865 - 38709 Wildemann

## La propriété



CODE DU BIEN: 25323865 - 38709 Wildemann

## La propriété



CODE DU BIEN: 25323865 - 38709 Wildemann

## La propriété



CODE DU BIEN: 25323865 - 38709 Wildemann

## La propriété



FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



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:

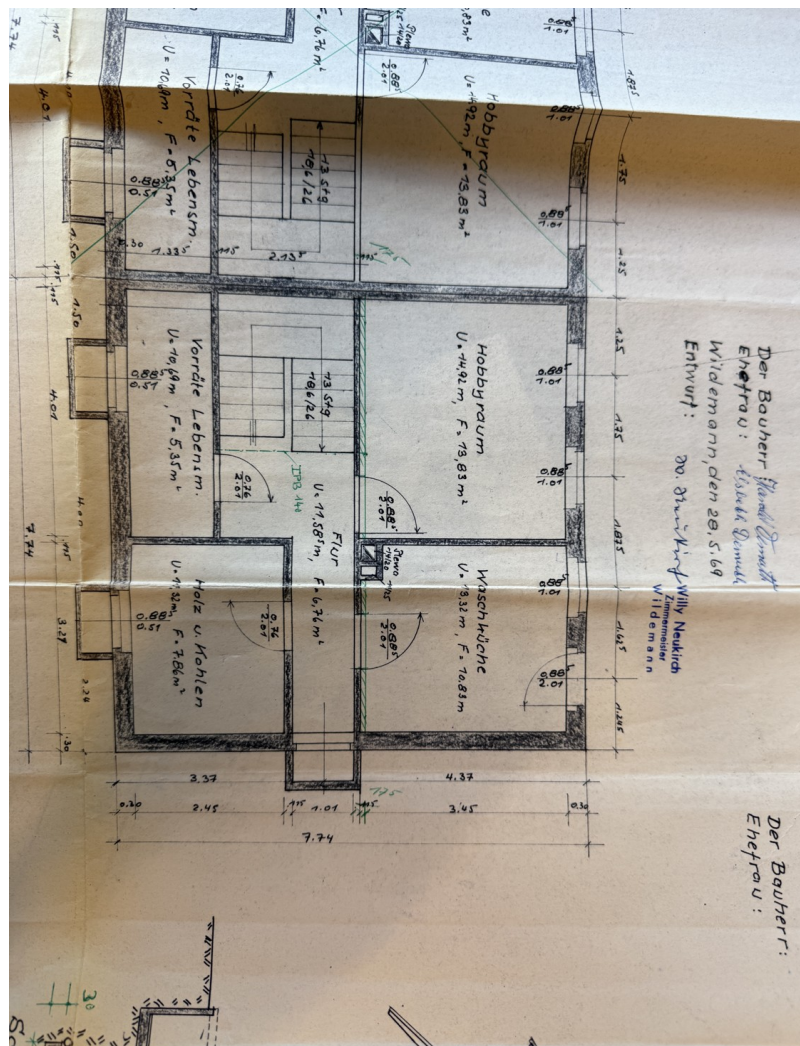
05323 - 96 23 43 0

Wir freuen uns, von Ihnen zu hören.

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

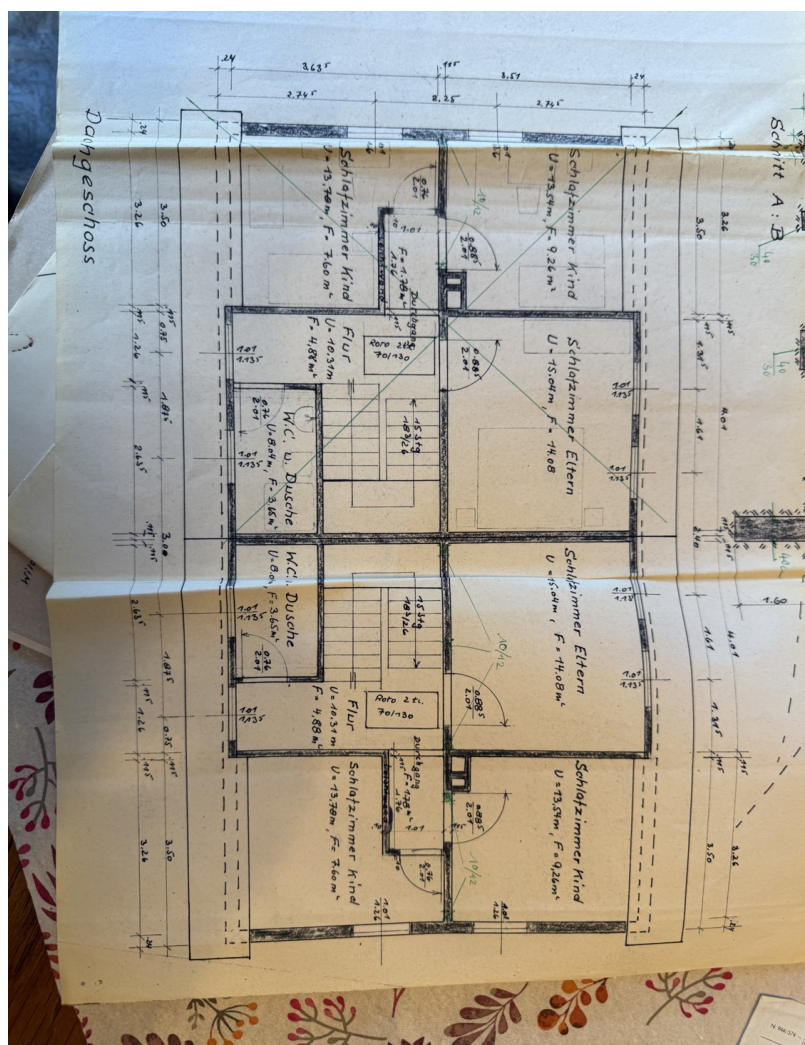
CODE DU BIEN: 25323865 - 38709 Wildemann

## Plans d'étage









Ce plan n'est pas à l'échelle. Les documents nous ont été remis par le client. Pour cette raison, nous ne pouvons pas garantir l'exactitude des informations.

**CODE DU BIEN: 25323865 - 38709 Wildemann**

## Une première impression

Cette maison jumelée, construite en 1972 et en excellent état, offre un cadre de vie confortable d'environ 125 m<sup>2</sup> habitables sur un terrain d'environ 388 m<sup>2</sup>. La propriété est idéale pour les familles qui apprécient un agencement bien pensé et un emplacement privilégié avec une vue imprenable sur le massif du Harz. L'espace de vie se compose de cinq pièces : quatre chambres, un vaste séjour/salle à manger et deux salles de bains. Le rez-de-chaussée comprend une cuisine équipée, un grand séjour/salle à manger, une salle de bains avec baignoire et WC, ainsi qu'un couloir. À l'étage, vous trouverez la suite parentale, deux chambres d'enfants (pouvant également servir de bureaux) et une salle de bains avec douche et WC. Le sous-sol abrite une chambre d'amis, la chaufferie avec accès direct à la terrasse et deux pièces de rangement. La terrasse invite à la détente et offre un espace généreux pour des soirées conviviales en famille ou entre amis. La propriété est chauffée par un système de chauffage central au gaz datant de 1992, qui devra être remplacé d'ici deux ans. L'installation électrique remonte à la construction initiale de 1972. La double toiture de style Harz, qui orne la maison, est idéale pour l'installation de panneaux solaires. La propriété comprend également deux places de parking, permettant un stationnement direct et pratique. La maison bénéficie d'une conception bien pensée et d'une fonctionnalité adaptée aux besoins des familles modernes. Son emplacement à proximité des montagnes du Harz offre non seulement de magnifiques vues, mais aussi de nombreuses possibilités de loisirs dans les environs. En résumé, cette maison représente une excellente opportunité d'acquérir une propriété dans un quartier prisé et familial. Quelques travaux de modernisation permettront d'exploiter pleinement le potentiel de cette propriété et de réaliser un investissement rentable sur le long terme. N'hésitez pas à organiser une visite pour découvrir par vous-même les qualités et les possibilités qu'offre cette propriété. Nous serons ravis de vous la présenter plus en détail. Notre service financier « von Poll Finance », dirigé par Mme Keller, se fera un plaisir de vous accompagner dans vos démarches de financement.

**CODE DU BIEN: 25323865 - 38709 Wildemann**

## Tout sur l'emplacement

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 Bergbau Vergangenheit 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.

CODE DU BIEN: 25323865 - 38709 Wildemann

## Plus d'informations

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.

CODE DU BIEN: 25323865 - 38709 Wildemann

## 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)