

Seesen

# Großzügiges Einfamilienhaus/Bungalow mit Gartenparadies; 275 qm Wohnfläche und 1320 qm Grundstück

???????? ??????????: 25323118



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

???? ??????: 359.000 EUR • ??????????: ca. 275 m<sup>2</sup> • ??????: 5 • ?????? ????: 1.320 m<sup>2</sup>

??????? ?????????: 25323118 - 38723 Seesen

- ☐ ?? ??? ??????
- ☐ ?? ????????
- ☐ ???????????? ??????????
- ☐ ??? ?????? ??????????
- ☐ ???????????????? ??? ??????????
- ☐ ??? ??? ??? ????????????
- ☐ ?????? ???????????????
- ☐ ?????????????? ???????????????

???????? ?????????: 25323118 - 38723 Seesen

?? ??? ??????

|                      |                      |
|----------------------|----------------------|
| ???????? ?????????   | 25323118             |
| ???????????          | ca. 275 m²           |
| ????? ??????         | ?????????????? ????? |
| ?????????            | 5                    |
| ????????????? ???    | 2                    |
| ???????????          |                      |
| ???????????          | 2                    |
| ????? ?????????????  | 1965                 |
| ?????? ????????????? | 1 x ??????           |

|                                |                                                                                               |
|--------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------|
| ????? ???????                  | 359.000 EUR                                                                                   |
| ??????                         | ?????????????<br>????????????????                                                             |
| ????????????                   | Käuferprovision<br>beträgt 3,57 % (inkl.<br>MwSt.) des<br>beurkundeten<br>Kaufpreises         |
| ?????????                      | ????????                                                                                      |
| ??????????????                 |                                                                                               |
| ????????????????????<br>?????? | ca. 12 m²                                                                                     |
| ????????                       | ????????, WC<br>?????????????,<br>????????, ?????,<br>??????,<br>????????????????<br>???????? |

??????? ?????????: 25323118 - 38723 Seesen

????????????? ???????????

|                                                    |                       |                                                                              |                |
|----------------------------------------------------|-----------------------|------------------------------------------------------------------------------|----------------|
| ??????????<br>??????????                           | ?????????? ?????????? | ?????????????????<br>??????????                                              | BEDARF         |
| ????? ???????????                                  | ??????                | ??????? ???????<br>??????????                                                | 158.30 kWh/m²a |
| ?????????????<br>?????????????????<br>???????? ??? | 09.11.2035            | ??????????<br>??????????????<br>??????????                                   | E              |
| ????? ???????????                                  | ??????                | ????? ?????????????<br>????????? ?? ??<br>?????????????<br>????????????????? | 1965           |

??????? ???????? : 25323118 - 38723 Seesen

?? ????????



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



??????? ???????? : 25323118 - 38723 Seesen

?? ????????



??????? ???????? : 25323118 - 38723 Seesen

?? ????????



??????? ???????? : 25323118 - 38723 Seesen

?? ????????



??????? ???????? : 25323118 - 38723 Seesen

?? ????????



??????? ???????: 25323118 - 38723 Seesen

?? ????????



??????? ???????? : 25323118 - 38723 Seesen

?? ????????



??????? ???????? : 25323118 - 38723 Seesen

?? ????????



???????? ???????? : 25323118 - 38723 Seesen

?? ????????



??????? ???????? : 25323118 - 38723 Seesen

?? ????????



??????? ???????? : 25323118 - 38723 Seesen

?? ????????



??????? ???????? : 25323118 - 38723 Seesen

?? ????????



??????? ???????? : 25323118 - 38723 Seesen

?? ????????



??????? ???????? : 25323118 - 38723 Seesen

?? ????????



??????? ???????? : 25323118 - 38723 Seesen

?? ????????



??????? ???????? : 25323118 - 38723 Seesen

?? ????????



??????? ???????? : 25323118 - 38723 Seesen

?? ????????

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)

??????? ???????: 25323118 - 38723 Seesen

## ??? ?????? ?????????

### Großzügiges Einfamilienhaus mit Wintergarten und Gartenparadies

Dieses gepflegte Einfamilienhaus/Bungalow aus dem Baujahr 1965 bietet mit einer Wohnfläche von ca. 275 m<sup>2</sup> und einer großzügigen Grundstücksgröße von rund 1.320 m<sup>2</sup> ein attraktives Zuhause für anspruchsvolle Käufer. Die Immobilie besticht durch ihren zeitlosen Grundriss, hochwertige Ausstattung und viel Spielraum für individuelle Gestaltung.

Das Haus befindet sich in einer ruhigen, gewachsenen Wohngegend. Die Umgebung ist geprägt von Einfamilienhäusern und grünem Umfeld, die Infrastruktur lässt keine Wünsche offen: Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, Kindergärten und medizinische Versorgung sind in wenigen Minuten erreichbar.

Auch die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr und das überregionale Straßennetz ist gewährleistet.

Großzügigkeit und helle Räume prägen das Wohnkonzept. Die insgesamt fünf Zimmer verteilen sich auf ein weitläufiges Erdgeschoss und ein ausgebautes Obergeschoss. Im Erdgeschoss befindet sich das offen gestaltete Wohnzimmer mit Kamin, das an den Essbereich und die Küche angrenzt. Von hier aus gelangt man auf die Terrasse und in den überdachten Terrassenbereich, der das ganze Jahr über zusätzlichen Wohnkomfort bietet. Die hochwertige Ausstattung zeigt sich in Parkett- und Fliesenböden, Kunststoffenstern und einer zentralen Heizungsanlage. Diese ist aus dem Jahr 1990 und müsste energetisch ausgetauscht werden.

Das Obergeschoss beherbergt zur Zeit einen offenen Bereich, der bei Bedarf auch zu zwei geräumige Zimmer, die vielfältige Nutzungsmöglichkeiten erlauben – ob als Elternschlafzimmer, Kinderzimmer oder Büro. Zwei modernisierte Badezimmer bieten Komfort für die ganze Familie. Weitere Räume im Erdgeschoss und im Untergeschoss erweitern das Platzangebot und geben Raum für individuelle Bedürfnisse, etwa als Gästezimmer, Hobbyraum oder Homeoffice.

Ein besonderes Merkmal dieser Immobilie ist das große Grundstück, das neben einem gepflegten Garten viel Platz für Freizeitaktivitäten im Grünen bietet. Ob Grillabende auf der Terrasse, Spielen auf dem Rasen oder entspannte Stunden im eigenen Garten – hier findet sich Raum für alle Wünsche. Die angeschlossene Garage bietet nicht nur Platz für Ihr Fahrzeug, sondern zusätzlichen Stauraum für Fahrräder oder Gartenutensilien.

Das Haus ist voll unterkellert und bietet daher zusätzliche Nutzfläche für Vorräte, Technik, Waschraum und Hobbys. Im Jahr 2001 wurde eine umfassende Sanierung durchgeführt. Dies umfasste u. a. das Satteldach, das seitdem in einwandfreiem Zustand ist, sowie Erneuerungen im Bereich Fenster und Innenausstattung.

Das Gebäude zeichnet sich durch seine gehobene Ausstattungsqualität aus. Die vorhandene Wohnfläche bietet Potenzial für weitere Erweiterungen – ob für größere Familien, Homeoffice oder Hobbys.

Diese Immobilie vereint eine großzügige und durchdachte Raumaufteilung mit zeitgemäßer Qualität und überzeugender Substanz in zentraler Lage. Nutzen Sie diese Gelegenheit und vereinbaren Sie einen Besichtigungstermin, um sich vor Ort von den Vorzügen dieses Hauses zu überzeugen.

Bei Ihrer Finanzierung hilft Ihnen unserer Finanzabteilung "von Poll Finance" mit der Expertin Frau Keller.

??????? ?????????: 25323118 - 38723 Seesen

??????????????? ??? ?????????

- großes Grundstück
- Garage mit direktem Zugang zum Keller
- viel Wohnfläche mit Erweiterungspotential
- Kunststofffenster
- Dachgeschoss zur Zeit offener Wohn- und Arbeitsbereich, kann aber mit wenig Aufwand zu zwei Kinderzimmern umgebaut werden.
- Großzügiges Wohnzimmer, Essbereich und Küche mit Küchenblock
- Wohnzimmer mit Ausgang zum Garten und Terrasse
- Parket und Fliesen
- Satteldach 2001 Neu
- voll unterkellert
- überdachter Wintergarten
- Vollsanierung 2001
- Kamin
- Sauna mit Nassbereich und Whirlpool
- Gästezimmer im Souterrain
  
- Gas-Heizung 1990 (müsste ausgetauscht werden)

??????? ????????: 25323118 - 38723 Seesen

??? ??? ??? ???????????

Die Stadt Seesen hat fast 19.000 Einwohner und liegt im Landkreis Goslar. Die Stadt hat Anbindung an die Bundesautobahn 7 und die Bundesstraßen 64, 242, 243 und 248. Am nordwestlichen Rand des Harzes zwischen den Städten Hannover und Göttingen im Südosten von Niedersachsen liegend, ist sie nicht nur ein beliebter Wohnort, sondern auch Ausflugsziel.

In Seesen haben sie eine große Auswahl an Geschäften , in denen Sie den Bedarf zum Leben decken können, auch ein Baumarkt und Möbelhäuser sind zu finden.

Neben einem Krankenhaus gibt es Ärzte aller Fachrichtungen, Apotheken und Reformhäuser.

In Seesen befinden sich alle Schulformen und einige Kindergärten..

Viel Kultur, Sport und andere Vereine, sowie diverse kulturelle Veranstaltungen wie zum Beispiel das alljährliche “ Sehusafest“ runden das Leben in Seesen ab.

??????? ?????????: 25323118 - 38723 Seesen

????? ?????????????

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.  
Dieser ist gültig bis 9.11.2035.  
Endenergiebedarf beträgt 158.30 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).  
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.  
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1965.  
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.

??????? ?????????: 25323118 - 38723 Seesen

????????????? ???????????????

??? ?????????????? ??????????????, ?????????????? ?? ??? ?????????? ?????????????? ???:

Jörg Gehrke

Adolph-Roemer-Straße 16, 38678 Clausthal-Zellerfeld

Tel.: +49 5323 - 96 23 43 0

E-Mail: harz@von-poll.com

???? ?????????? ???????? ??? von Poll Immobilien GmbH

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