Seesen

# Lichtdurchflutet und vollständig saniert - 4-Zimmer Wohnung in fussläufiger Innenstadtlage

***??????? ????????: 25323052***

**???? ??????: 180.000 EUR • ?????????: ca. 98 m$^2$ • ???????: 4**

**??????? ????????: 25323052 - 38723 Seesen**

- ?? ??? ?????
- ?? ???????
- ?????????? ????????
- ??? ????? ????????
- ??????????? ??? ???????
- ??? ??? ??? ?????????
- ????? ??????????
- ?????????? ????????????

**??????? ????????: 25323052 - 38723 Seesen**

# ?? ??? ?????

| | |
|---|---|
| ??????? ???????? | 25323052 |
| ????????? | ca. 98 m² |
| ??????? | 4 |
| ???????? | 1 |
| ???? ?????????? | 1936 |
| ????? ?????????? | 1 x ?????????? ????? ?????????? |

| | |
|---|---|
| ???? ?????? | 180.000 EUR |
| ?????????? | ?????? |
| ????????? | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| ??????? ????????? | ?????? |
| ?????????????????? ????? | ca. 15 m² |
| ?????? | ?????, ????????????? ??????? |

**??????? ????????: 25323052 - 38723 Seesen**

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

| | |
|---|---|
| ????????? ????????? | ???????? ??????? ????????? |
| ???? ????????? | ????? |
| ?????????? ????????????? ?????? ??? | 04.11.2030 |
| ???? ????????? | ????? |

| | |
|---|---|
| ?????????????? ????????? | BEDARF |
| ?????? ?????? ????????? | 185.10 kWh/m²a |
| ????????? ?????????? ???????? | F |
| ???? ?????????? ??????? ?? ?? ?????????? ????????????? | 1930 |

**??????? ????????: 25323052 - 38723 Seesen**

# ?? ???????

**??????? ????????: 25323052 - 38723 Seesen**

# ?? ???????

**??????? ????????: 25323052 - 38723 Seesen**

# ?? ???????

**??????? ????????: 25323052 - 38723 Seesen**

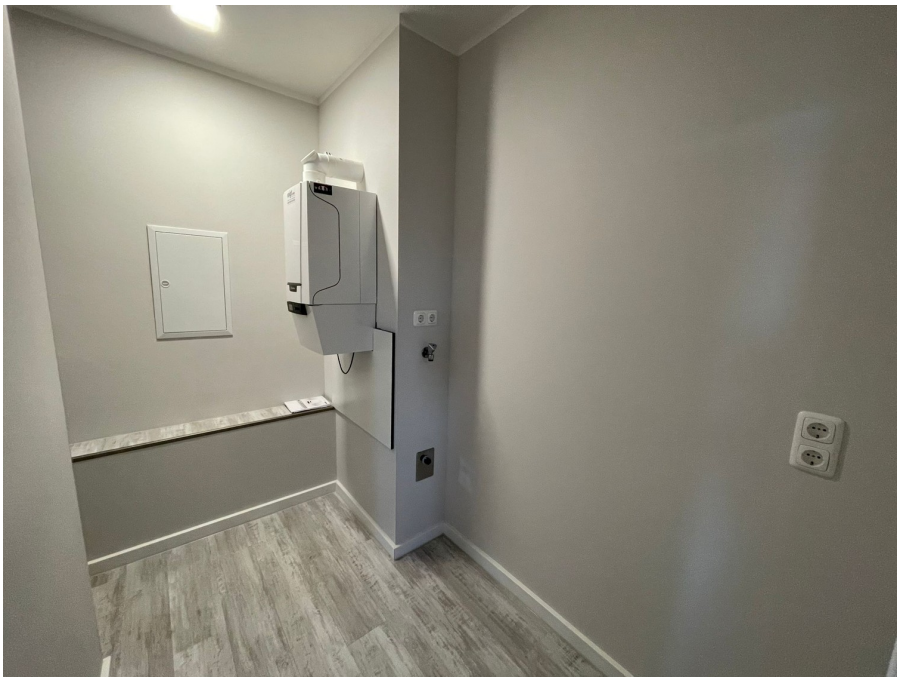
# ?? ???????

**??????? ????????: 25323052 - 38723 Seesen**

# ?? ???????

**??????? ????????: 25323052 - 38723 Seesen**

# ?? ???????



**??????? ????????: 25323052 - 38723 Seesen**

# ?? ???????

**??????? ????????: 25323052 - 38723 Seesen**

# ?? ???????

**??????? ????????: 25323052 - 38723 Seesen**

# ?? ???????

**??????? ????????: 25323052 - 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*

**??????? ????????: 25323052 - 38723 Seesen**

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

Diese lichtdurchflutete Eigentumswohnung befindet sich im zweiten Obergeschoss eines schönen Mehrfamilienhauses mit insgesamt vier Parteien aus den 30er Jahren. Die Immobilie ist sehr gepflegt und es wurden in den letzten Jahren umfangreiche Sanierungsmaßnahmen durchgeführt. Die Wohnungen werden von dem jeweiligen Eigentümer bewohnt.

Die hier zum Kauf angebotene Wohnung verfügt über ca. 98 m² Wohnfläche und einen attraktiven Schnitt. Ein modernes Ambiente, eine umfangreiche Sanierung im Jahr 2021, helle Vynilfussböden, geglättete Wände und hohe Decken vermitteln ein harmonisches und komfortables Wohngefühl.

Beheizt wird die Wohnung mit einer Gas-Etagenheizung, der Brenner wurde im Jahr 2021 erneuert. Die Warmwasserversorgung erfolgt im Badezimmer über einen Durchlauferhitzer und für die Küche gibt es einen Warmwasserspeicher, der sich genauso wie der Anschluss für die Waschmaschine im separat zugänglichen Hauswirtschaftsraum befindet.

Der Wohnung ist ein kleiner Aussenbereich zugeordnet, der Platz für eine gemütliche Sitzecke im Freien bietet.

Die Wohnung ist nicht bewohnt und nicht vermietet und kann somit zeitnah übernommen werden.

Ein Kellerraum sowie ein PKW-Aussenstellplatz runden dieses interessante Wohnungsangebot ab.

Wir freuen uns auf Ihre Kontaktaufnahme und die Besichtigung mit Ihnen.

Gern hilft Ihnen von Poll Finance bei Ihrer Finanzierung.

**??????? ????????: 25323052 - 38723 Seesen**

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

-vollständige Sanierung der Wohnung in 2021 inkl. Heizung, Fenster, Elektrik
-Gasetagenheizung (Durchlauferhitzer im Bad, Warmwasserspeicher für die Küche)
-überwiegend 3-fach verglaste Kunststofffenster
-Vynilparkett
-hohe Decken
-geglättete Wände
-teilweise Rolläden
-Einbauküche inkl. Elektrogeräte
-PKW-Aussenstellplatz
-kleine Sitzecke im Aussenbereich
-großzügiger Kellerraum
-und vieles mehr

**??????? ????????: 25323052 - 38723 Seesen**

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

Seesen ist eine Stadt im Landkreis Goslar, Niedersachsen, gelegen am nordwestlichen Harzrand zwischen Göttingen und Hannover. Insgesamt leben in der Kernstedt ca. 11.000 Einwohner. Hinzu kommen mehrere Stadtteile mit ca. 8.000 Einwohnern. Die Stadt selbst bietet eine hohe Lebensqualität und sehr gute Infrastruktur. Namhafte Unternehmen sind in Seesen ansässig und sorgen für eine wirtschaftsstarke Kommune mit Produktionen von hochwertigen Produkten für die Weltwirtschaft. Durch die verkehrsgünstige Lage hat sich Seesen in den letzten Jahren zudem auch zu einen exzellenten Standort für Neugründungen entwickelt. Oftmals wird Seesen auch mit der Schildautalklinik in Verbindung gebracht, die seit vielen Jahrzehnten ein fester Bestandteil der Stadt und ein großer Arbeitgeber ist.

Das Stadtbild wird geprägt von historischen Fachwerkhäusern und vielen Grünanlagen aber auch modernen Neubaugebieten. Die bekannteste Straße in Seesen - die Jacobsonstraße - mit ihren gemütlichen Cafés und Bistros sowie kleinen, teilweise inhabergeführten Geschäften, ist die Flaniermeile von Seesen - hier gilt sehen und gesehen werden. Größere Einkaufszentren sind rund um die Innenstadt zu finden.

Schulen inkl. Gymnasium, Ärzte, Restaurants, Kindergärten und vieles mehr sind gut und zentral erreichbar. Seesen bietet hervorragende Freizeitaktivitäten, wie z. B. die Sehusa-Therme, die weit über die Grenzen hinaus bekannt ist, den Steinway-Park mit seinen romantischen Wegen und Sitzmöglichkeiten, Minigolf-Anlage, Fitness-Studios und natürlich viele wunderschöne Wander- und Radfahrwege.

Seesen verfügt über einen Bahnhof, die Nahverkehrszüge in Richtung Herzberg, Northeim, Göttingen, Salzgitter und Braunschweig verkehren im Stundentakt. Der Stadtbus "Lila Linie" verkehrt innerhalb von Seesen, so dass auch von den Wohnvierteln eine hervorragende Anbindung in die Innenstadt besteht.

Ein sehr gut ausgebautes Straßennetz bringt Sie mit den PKW schnell nach Osterode, Bad Gandersheim, Goslar, Bockenem oder wo immer Sie auch hinfahren wollen.

Seesen liegt direkt an der Autobahn A7. Von hier gelangen Sie in relativ kurzer Zeit in die großen Städte Richtung Süden (Göttingen, Kassel, etc.) oder Richtung Norden (Hannover).

Wohnen in Seesen bedeutet eine hohe Lebensqualität und ein freundliches und

angenehmes Miteinander.

**??????? ????????: 25323052 - 38723 Seesen**

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

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.
Dieser ist gültig bis 4.11.2030.
Endenergiebedarf beträgt 185.10 kwh/(m²*a).
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1930.
Die Energieeffizienzklasse ist F.

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 Handelsregisterauszugs, 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.

**??????? ????????: 25323052 - 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