

Wulften am Harz

????????????? ???? - ??? ???????,  
?????? ???? ??????? ?? ??? ?? ??????  
??????????

?????? ??????: 25323127



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

???? ??????: 429.000 EUR • ??????????: ca. 118 m<sup>2</sup> • ??????: 4 • ????????: 628 m<sup>2</sup>

???????? ?????: 25323127 - 37199 Wulften am Harz

● ?? ??? ?????

● ?? ????????

● ??????????? ????????

● ??? ??? ???? ????????

● ?????????????? ??? ????????

● ??? ??? ??? ????????????

● ????? ????????????

● ?????????????? ????????????????

????????? ??????????: 25323127 - 37199 Wulften am Harz

?? ??? ????

????????? ??????????	25323127
???????????	ca. 118 m <sup>2</sup>
????? ????????	???????????????
???????	??????
???????????	4
???????????	1
????? ??????????????	2024
????? ??????????????	1 x ?????????? ??? ???????????, 1 x ???????????, ?????? ???????????, 1 x ???????

????? ????????	429.000 EUR
???????????	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
????? ??????????????	2024
???????????	???????
???????????????????	ca. 20 m <sup>2</sup>
???????????	???????, WC ???????????, ??????

????????? ??????????: 25323127 - 37199 Wulften am Harz

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

???????????	?????????????	?????????????????	BEDARF
???????????	???????????	???????????	
????? ????????????	??????? ??????????????	????? ??????/??????	20.50 kWh/m <sup>2</sup> a
???????????????	14.04.2034	???????????	A+
???????????????	??????? ??????????????	????? ??????/??????	2024
????? ????????????	???????????	???????????	
???????????	???????????	???????????	

???????? ?????: 25323127 - 37199 Wulften am Harz

?? ???????



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



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

???????? ?????: 25323127 - 37199 Wulften am Harz

?? ???????



???????? ?????: 25323127 - 37199 Wulften am Harz

?? ???????



????????? ??????????: 25323127 - 37199 Wulften am Harz

?? ???????



???????? ?????: 25323127 - 37199 Wulften am Harz

?? ???????



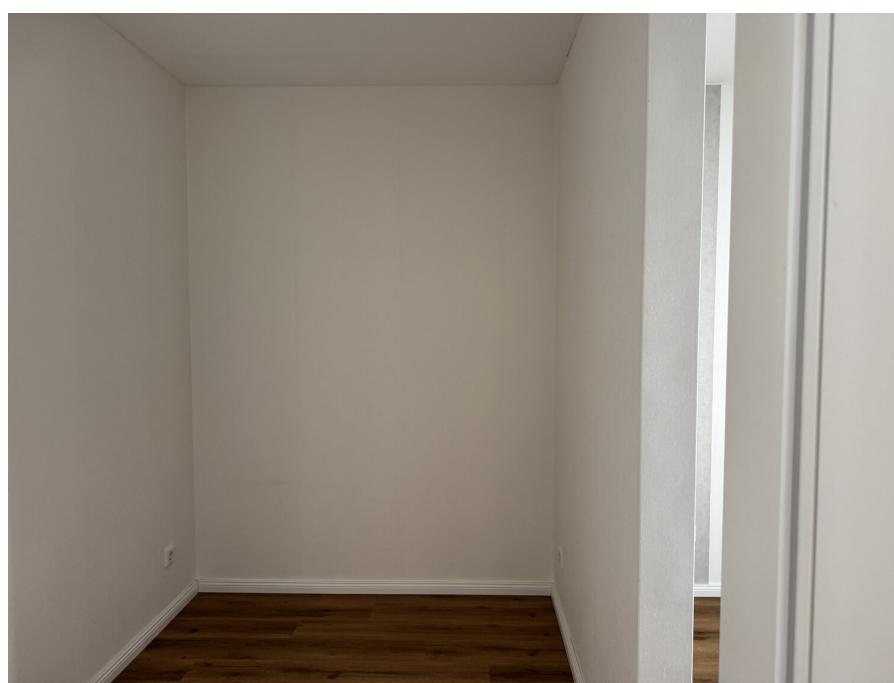
????????? ??????????: 25323127 - 37199 Wulften am Harz

?? ???????



???????? ?????: 25323127 - 37199 Wulften am Harz

?? ???????



???????? ?????: 25323127 - 37199 Wulften am Harz

?? ???????



???????? ?????: 25323127 - 37199 Wulften am Harz

?? ???????



???????? ?????: 25323127 - 37199 Wulften am Harz

?? ???????



???????? ?????: 25323127 - 37199 Wulften am Harz

?? ???????



???????? ?????: 25323127 - 37199 Wulften am Harz

?? ???????

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



VP VON POLL  
IMMOBILIEN

VP 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)

????????? ??????????: 25323127 - 37199 Wulften am Harz

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

????? ?? ??????? ??????????, ??????????? ?????? ?????????????? ??????????? ?? ??  
?????, ?????????? ??????? ??? Wulften ?? ??????? ??????? 628 ?.?. ??????????????  
?? 2024 ?? ?????????? ?????????? ?????????? KfW 55, ?? ?????????? ??????? 118  
??. ?????? ??????????. ? ?????????? ?????? ????????????, ?? ?????? ?????????? ???  
?????. ?????????? ??? ???????, ?? ??????? ??? ??????? ?????????? ??????? ???  
????????? ??? ?????? ??????????. ??? ?????? ??? ?????????? ??????? ?? ??? ???  
????????? ?????????? ??????? ?? ??? ??? ?????????? ???????????. ?????????? ???  
????????? ??? ??????? ?? ?????????????? ?? ?????? ??? ?????????? ?????????? ?????????? ???  
?? ?????????? ??? ??????????????, ??? ?????? ??????? ?? ?????? ??? ?????????? ???  
WC ??????????, ??? ?????????? ??????? ?? ??? ??? ?????????? ??????? ?? ??? ???  
????????? ?????????? ???????, ?????? ??? ?????????? ?????????? ?? ??? ???  
????????? ?????????? ???????, ?????? ??? ?????????? ?????????? ?? ??? ???  
????????? ?????????? ???????, ?????????? ?????????? ?????????? ?? ??? ???  
??????, ??? ??????? ?? ?????????? ?? ?????????? ??????. ?? ??????? ??????????  
?? ?????????? ?????????? ?????????? ?? ??? ??????? ?????????? ??????????, ??????????  
????? ?? ?????????? ???????, ?????????????? ?? ?????????? ?????????? ?????????? ??  
????????? ??? ?????????? ?????????? ?? ?????????? DSL ?? ??????? ???  
????????????? ?????????? ?????????? ?? ??????????, ?????????? ??? ?????????? ??? ??  
????? ??????????. ??? ?????????? ?????????????? ?????? ?? ?????????? ???  
????????????? ???????, ?????????? ??? ?????????? ??????, ??? ??? ?????????? ??  
????????????? ??? ?? ?????????? ??????? ??? ??????? ?????? ?? ??? ?????????? ??  
????????? ??????. ?? ?????????? (?????? ??????????) ??? ?????? ?????? ??????  
?????????????, ?????????????? ?? ?????????? ?????????? ?????????? ??? ??????. ??  
????????? ??? ?????????? ???????, ??? ?????? ?????? ?????? ?????????? ??? ??????????.  
????????? ???????, ?????????? ?????????? ?? ??? ?????? ?????? ?????????? ??? ??????  
?????????????. ?? ?????????? ?? ?????????? ?????????? ??? ?????? ?? ?????????? ??? ??  
????????????? ???, ??? ?????????? ?????? ??? ?? ?????????? ??? ?????? ?? ?????????? ??? ??  
??? ??????. ?????????????? ?? ??? ?????????? ??? ?????? ?????????? ?? ?????? ?? ??????. ? Poll  
Finance ?? ?????? ?? ??? ?????????? ?? ??? ?????????? ??????????????.

????????? ??????????: 25323127 - 37199 Wulften am Harz

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

- 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

???????? ?????: 25323127 - 37199 Wulften am Harz

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

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, Schlachterei 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.

???????? ?????: 25323127 - 37199 Wulften am Harz

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

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 Geldwäschegegesetz (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 Geldwäschegegesetz 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.

???????? ?????: 25323127 - 37199 Wulften am Harz

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

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

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)

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

---

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