

Walkenried

## Preisreduktion: Einfamilienhaus mit ca. 83 m<sup>2</sup> Wohnfläche und ca. 740 m<sup>2</sup> Grundstück in Walkenried

???????? ?????: 25323919



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

???? ?????: 89.000 EUR • ??????: ca. 83 m<sup>2</sup> • ??????: 6 • ??????: 740 m<sup>2</sup>

???????? ?????: 25323919 - 37445 Walkenried

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

???????? ?????: 25323919 - 37445 Walkenried

## ?? ??? ????

???????? ?????:	25323919
???????????	ca. 83 m <sup>2</sup>
????? ?????:	????????????? ?????:
?????????	6
???????????	1
????? ????????????	1937
????? ????????????	1 x ?????????? ????? ????????????, 1 x ??????

????? ????????	89.000 EUR
??????	????????????? ???????????????
???????????	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
????? ????????????	1996
?????????	???????
???????????	???????, ????, ???????

???????? ?????: 25323919 - 37445 Walkenried

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

???????????	????????? ????????	?????????????????	BEDARF
???????????	???????????	???????????	
????? ????????????	???????????	?????? ????????	237.10 kWh/m <sup>2</sup> a
???????????????	13.05.2034	???????????	
???????????????????		???????????	G
???????????		???????????	
????? ????????????	???????????	???????????	
		???????????	1937
		???????????	
		???????????	
		???????????	

???????? ?????: 25323919 - 37445 Walkenried

?? ???????



???????? ?????: 25323919 - 37445 Walkenried

?? ???????



???????? ?????: 25323919 - 37445 Walkenried

?? ???????



FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN

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)

???????? ?????: 25323919 - 37445 Walkenried

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

Das geräumige Einfamilienhaus mit einer Wohnfläche von ca. 83 m<sup>2</sup> und einem Grundstück von ca. 740 m<sup>2</sup> bietet genügend Platz für eine Familie. Das Haus wurde im Jahre 1937 erbaut und befindet sich in einem gepflegten Zustand. Die letzte Modernisierung fand 1996 statt.

Das Haus verfügt über insgesamt 6 Zimmer, ein Badezimmer sowie eine Terrasse. Eine Garage und ein Außenparkplatz stehen zur Verfügung. Die ruhige Lage und das schöne Grundstück sorgen für eine angenehme Wohnatmosphäre.

Im Inneren des Hauses befindet sich ein gemütlicher Kamin, der an kalten Tagen für wohlige Wärme sorgt. Das Haus ist komplett unterkellert, bietet jedoch die Möglichkeit zur weiteren Gestaltung. Die Ausstattungsqualität wird als normal eingestuft, wobei ältere Nachtspeicheröfen für die Heizung sorgen. Hier sollte ein energetischer Ersatz erfolgen.

Der Zustand der Bausubstanz wird als solide angesehen, wobei das Dach bereits etwas älter ist. Der Keller benötigt eine Sperre gegen aufsteigende Nässe, um die Immobilie langfristig zu schützen. Insgesamt bietet das Haus viel Potential für individuelle Gestaltungsmöglichkeiten.

Die Immobilie liegt in einer attraktiven Wohngegend und eignet sich ideal für eine Familie, die ein eigenes Haus mit großem Grundstück sucht. Die Nachbarschaft ist ruhig und angenehm, was einen idealen Rückzugsort vom stressigen Alltag bietet.

Zur Zeit ist die Immobilie vermietet, damit bietet sich das Haus auch als Kapitalanlage an. Eine Kündigung wegen Eigenbedarf würde, durch einen längeren Mietvertrag 9 Monate betragen. Aus diesem Grund sind auf Wunsch der Mieter auch keine Innenfotos im Expose vorhanden.

Insgesamt präsentiert sich dieses Einfamilienhaus als solide und traditionsbewusst. Mit einer Vielzahl an Zimmern und einem großzügigen Grundstück bietet es genügend Raum für kreative Ideen und persönliche Entfaltung. Die Immobilie ist eine interessante Option für Käufer, die auf der Suche nach einem gepflegten Haus mit Potential sind.

Kontaktieren Sie uns bitte für eine Besichtigung vor Ort.



VON POLL  
REAL ESTATE

Gern steht Ihnen "von Poll Finance" bei der Finanzierung zu Ihrer Verfügung.

???????? ?????: 25323919 - 37445 Walkenried

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

Walkenried ist ein Ort im Südharz mit ca. 4.400 Einwohnern und weit über die Grenzen Deutschlands hinaus bekannt wegen seiner Historie und dem Zisterzienserkloster, welches als UNESCO Weltkulturerbe ausgezeichnet ist. Walkenried liegt eingebettet in eine sonnige Landschaft und bietet ideale Voraussetzungen für ein angenehmes Wohnen und Leben.

Walkenried verfügt über eine sehr gute Infrastruktur, es gibt ausreichend Möglichkeiten zum Einkaufen für den täglichen Bedarf sowie eine Grundschule und Kindergarten. Weiterführende Schulen befinden sich in Bad Sachsa und/oder Bad Lauterberg. Hier gibt es auch größere Einkaufsstraßen zum Shoppen von Bekleidung, etc.

Freizeitmäßig bietet Walkenried viel Natur - egal ob Sie Wandern, Radfahren, Schwimmen oder einfach nur die Seele baumeln lassen möchten - in unmittelbarer Nähe werden Sie fündig.

Ebenso gibt es ein hervorragend ausgebautes Straßennetz in und um Walkenried, so dass alle umliegenden Ortschaften aber auch größere Städte wie Osterode oder Göttingen gut erreichbar sind. Auch die Anbindung mit öffentlichen Verkehrsmitteln ist hervorragend. Walkenried ist an das Netz der DB angeschlossen und die Züge verkehren in regelmäßigen Abständen nach Bad Sachsa, Northeim, Göttingen aber auch in Richtung Nordhausen.

Die hier angebotene Immobilie befindet sich in einem Neubaugebiet am Ortsanfang und ist umgeben von wunderschönen Häusern in einem familiären Umfeld.

???????? ?????: 25323919 - 37445 Walkenried

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

Es liegt ein Energiebedarfssausweis vor.

Dieser ist gültig bis 13.5.2034.

Endenergiebedarf beträgt 237.10 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Elektro.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1937.

Die Energieeffizienzklasse ist G.

**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.

???????? ?????: 25323919 - 37445 Walkenried

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

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

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)