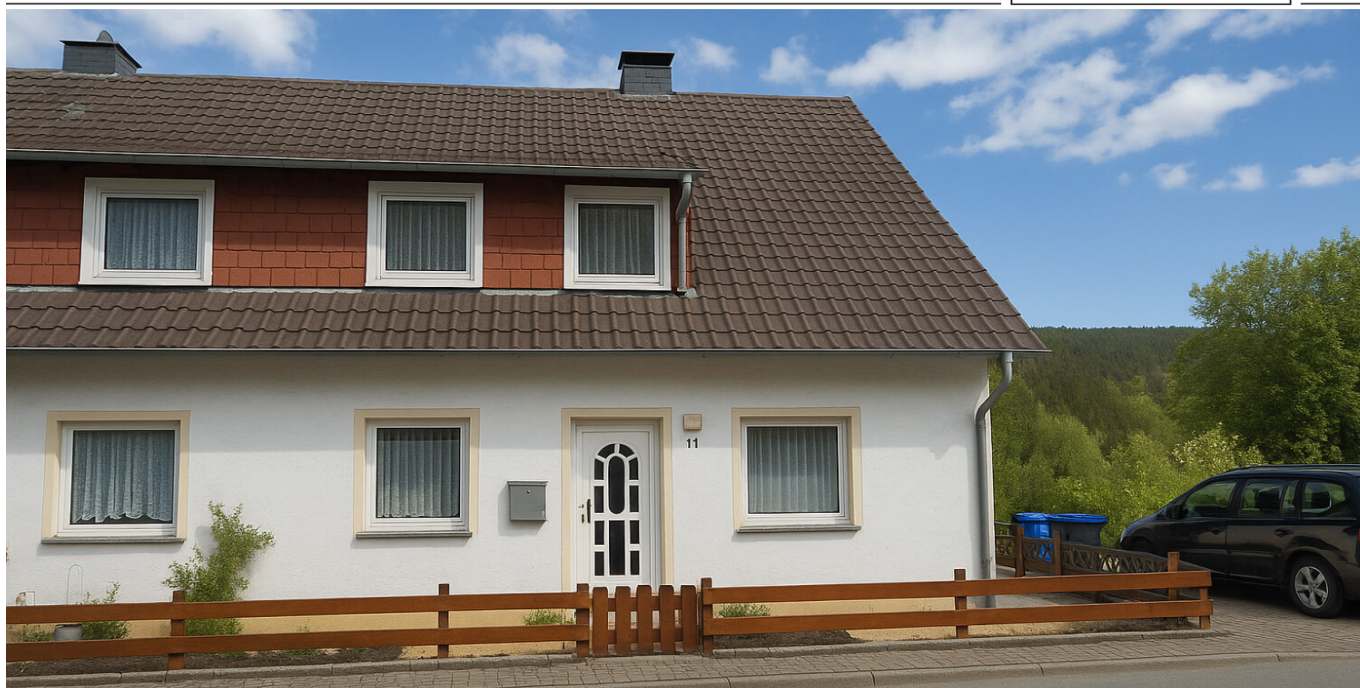


Wildemann

# Árcsökkentés: Gyönyörű ikerház kb. 125 m<sup>2</sup> lakótérrel és nagyszerű kilátással

VP azonosító: 25323865

[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)VÉTELÁR: 124.900 EUR • HASZNOS LAKÓTÉR: ca. 125 m<sup>2</sup> • SZOBÁK: 5 • FÖLDTERÜLET: 388 m<sup>2</sup>

VP azonosító: 25323865 - 38709 Wildemann

- Áttekintés
- Az ingatlan
- Áttekintés: Energia adatok
- Alaprajzok
- Az első benyomás
- Minden a helyszínről
- További információ / adatok
- Kapcsolattartó

VP azonosító: 25323865 - 38709 Wildemann

## Áttekintés

|                       |                          |
|-----------------------|--------------------------|
| VP azonosító          | 25323865                 |
| Hasznos lakótér       | ca. 125 m <sup>2</sup>   |
| Teto formája          | Nyeregteto               |
| Szobák                | 5                        |
| Hálósobák             | 4                        |
| Fürdoszobák           | 2                        |
| Építés éve            | 1972                     |
| Parkolási lehetőségek | 2 x Felszíni parkolóhely |

|                          |                                                                           |
|--------------------------|---------------------------------------------------------------------------|
| Vételár                  | 124.900 EUR                                                               |
| Ház                      | Ikerház fele                                                              |
| Jutalék                  | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Modernizálás / felújítás | 2012                                                                      |
| Az ingatlan állapota     | Karbantartott                                                             |
| Kivitelezési módszer     | Szilárd                                                                   |
| Hasznos terület          | ca. 45 m <sup>2</sup>                                                     |
| Felszereltség            | Terasz, Kert / közös használat, Beépített konyha                          |

VP azonosító: 25323865 - 38709 Wildemann

## Áttekintés: Energia adatok

|                                                   |               |
|---------------------------------------------------|---------------|
| Futési rendszer                                   | Központifutás |
| Energiaforrás                                     | Gáz           |
| Energia tanúsítvány<br>érvényességének<br>lejárat | 12.05.2035    |
| Energiaforrás                                     | Gáz           |

|                                                                  |                             |
|------------------------------------------------------------------|-----------------------------|
| Energiatanúsítvány                                               | Energetikai<br>tanúsítvány  |
| Teljes energiaigény                                              | 246.60 kWh/m <sup>2</sup> a |
| Energiahatékonysági<br>besorolás /<br>Energetikai<br>tanúsítvány | G                           |
| Építési év az<br>energiatanúsítvány<br>szerint                   | 1972                        |

VP azonosító: 25323865 - 38709 Wildemann

## Az ingatlan



VP azonosító: 25323865 - 38709 Wildemann

## Az ingatlan



VP azonosító: 25323865 - 38709 Wildemann

## Az ingatlan



VP azonosító: 25323865 - 38709 Wildemann

## Az ingatlan



VP azonosító: 25323865 - 38709 Wildemann

## Az ingatlan



VP azonosító: 25323865 - 38709 Wildemann

## Az ingatlan



VP azonosító: 25323865 - 38709 Wildemann

## Az ingatlan



VP azonosító: 25323865 - 38709 Wildemann

## Az ingatlan



VP azonosító: 25323865 - 38709 Wildemann

## Az ingatlan



VP azonosító: 25323865 - 38709 Wildemann

## Az ingatlan



VP azonosító: 25323865 - 38709 Wildemann

## Az ingatlan



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:

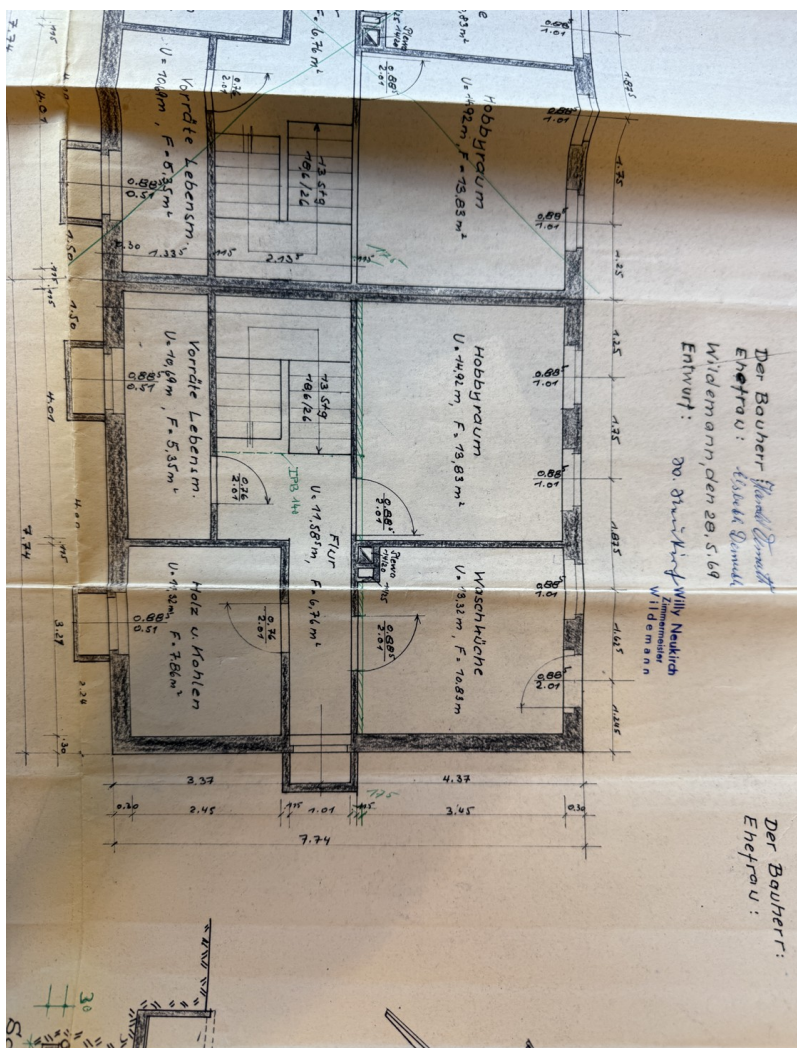
05323 - 96 23 43 0

Wir freuen uns, von Ihnen zu hören.

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

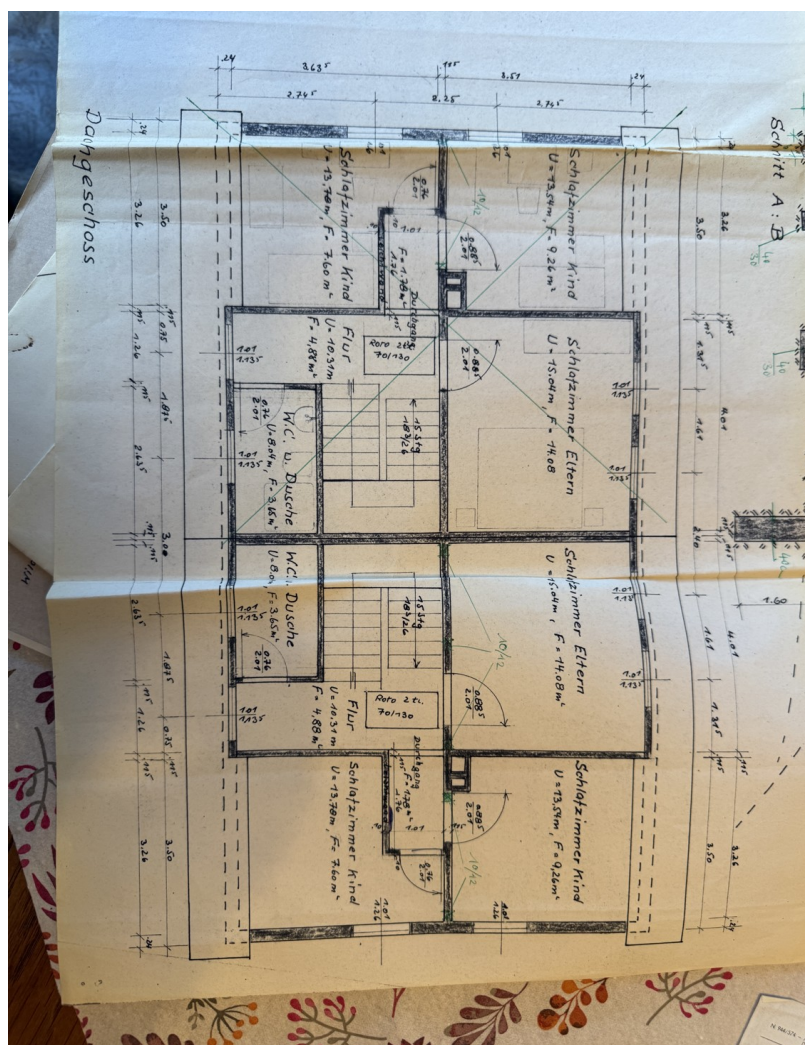
VP azonosító: 25323865 - 38709 Wildemann

## Alaprajzok









Ez az alaprajz nem méretarányos. A dokumentumokat a megbízó adta át a részünkre. Az adatok helyességéért nem vállalunk felelősséget.

VP azonosító: 25323865 - 38709 Wildemann

## Az első benyomás

Ez a jól karbantartott, 1972-ben épült ikerház kényelmes otthont kínál, körülbelül 125 m<sup>2</sup> lakóterülettel, körülbelül 388 m<sup>2</sup>-es telken. Az ingatlan kiváló állapotban van, és 2012-ben új bejárati ajtót szereltek be. A ház ideális azoknak a családoknak, akik értékelik a jól megtervezett elrendezést és a kényelmes elhelyezkedést, lenyugózó kilátással a Harz-hegységre. A lakótér öt helyiségre oszlik, köztük négy hálószobára, egy tágas nappali-étkezőre és két fürdőszobára. A földszinten található a konyha beépített szekrényekkel, egy nagy nappali-étkező, egy kádas fürdőszoba WC-vel, valamint egy elosztó. Az emeleten található a fő hálószoba, két gyerekszoba (amelyek irodaként is használhatók), valamint egy fürdőszoba zuhanyzóval és WC-vel. A házban van egy pince is, amelyben egy vendégszoba, egy kazánház található, ahonnan kényelmesen ki lehet jutni a teraszra, és két tárolóhelyiség. A terasz hívogat a szabadban tartózkodásra, és bőséges helyet kínál a hangulatos estékhez családdal és barátokkal. Az ingatlan központi fűtése gázfűtéssel történik 1992-ből, amelyet a következő két évben ki kell cserélni. Az elektromos rendszer az eredeti, 1972-es építési évből származik. A házat díszítő Harz stílusú dupla tető ideális napelemek telepítéséhez. Az ingatlanhoz két parkolóhely is tartozik, így kényelmes parkolásra van lehetőség közvetlenül a ház mellett. Az ingatlan jól megtervezett elrendezéssel és funkcionalitással büszkélkedhet, amely megfelel a modern családok igényeinek. A Harz-hegység közelében fekvő elhelyezkedése nemcsak gyönyörű kilátást, hanem számos kikapcsolódási lehetőséget is kínál a környéken. Összességében ez a ház vonzó lehetőséget kínál otthon megszerzésére egy népszerű és családbarát környéken. Kisebbségi modernizációkkal kiaknázhathatja az ingatlanban rejlő összes lehetőséget, és hosszú távon megtérülő befektetésnek örvendhet. Ne habozzon időpontot egyeztetni, hogy saját szemével győződjön meg az ingatlan által kínált tulajdonságokról és lehetőségekről. Várjuk, hogy részletesebben is bemutathassuk Önnek ezt a házat. Pénzügyi osztályunk, a "von Poll Finance" Kellert asszonnyal örömmel segít Önnek a finanszírozásban.

VP azonosító: 25323865 - 38709 Wildemann

## Minden a helyszínról

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 Bergbauvergangenheit 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.

VP azonosító: 25323865 - 38709 Wildemann

## További információ / adatok

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.

VP azonosító: 25323865 - 38709 Wildemann

## Kapcsolattartó

További információért forduljon a kapcsolattartójához:

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)

*A von Poll Immobilien GmbH felelősségkizárásához*

---

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