

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 elso 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
Hálószobák	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	Központifutés	Energiatanúsítvány	Energetikai tanúsítvány
Energiaforrás	Gáz	Teljes energiaigény	246.60 kWh/m <sup>2</sup> a
Energia tanúsítvány érvényességének lejárata	12.05.2035	Energiahatékonysági besorolás /	G
Energiaforrás	Gáz	Energetikai tanúsítvány	
		Építési év az energiatanúsítvány szerint	1972

VP azonosító: 25323865 - 38709 Wildemann

## Az ingatlan



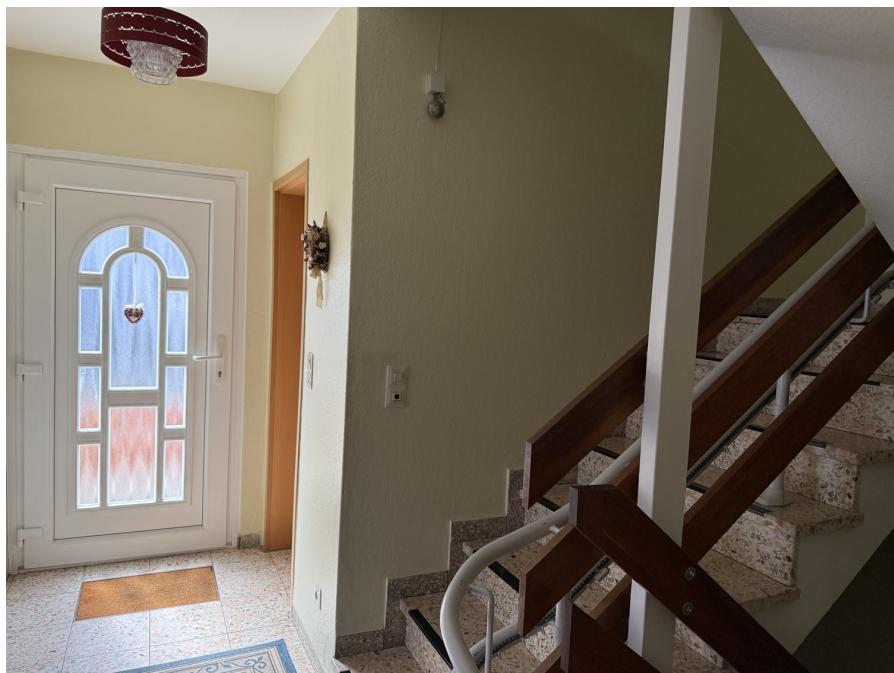
VP azonosító: 25323865 - 38709 Wildemann

## Az ingatlan



VP azonosító: 25323865 - 38709 Wildemann

## Az ingatlan



VP azonosító: 25323865 - 38709 Wildemann

## Az ingatlan



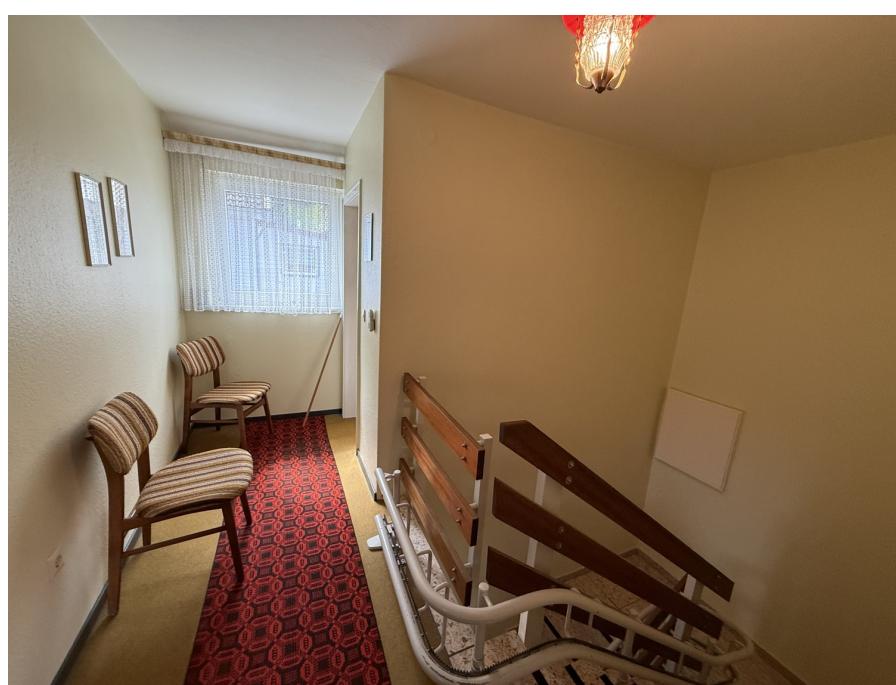
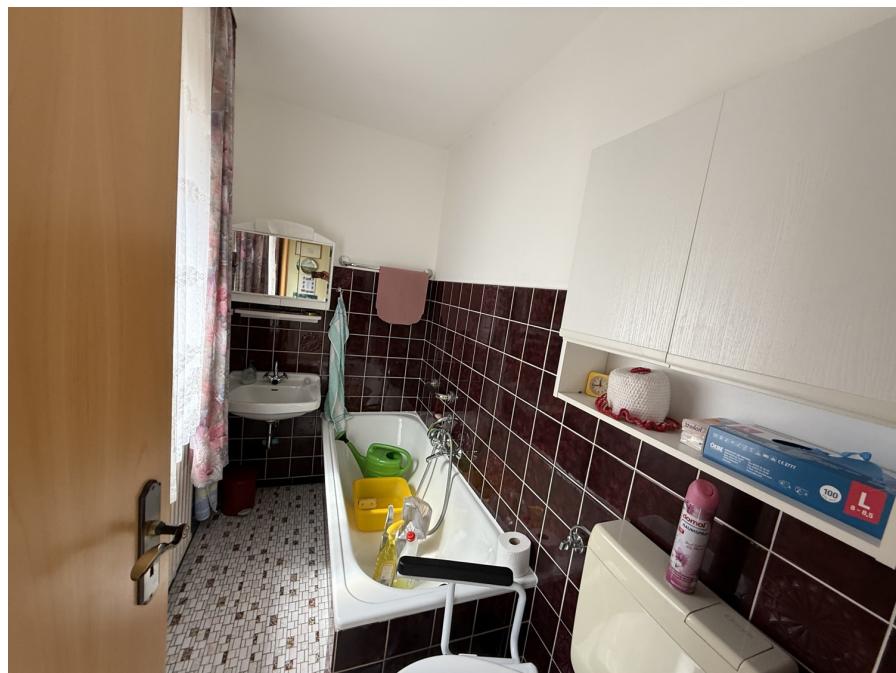
VP azonosító: 25323865 - 38709 Wildemann

## Az ingatlan



VP azonosító: 25323865 - 38709 Wildemann

## Az ingatlan



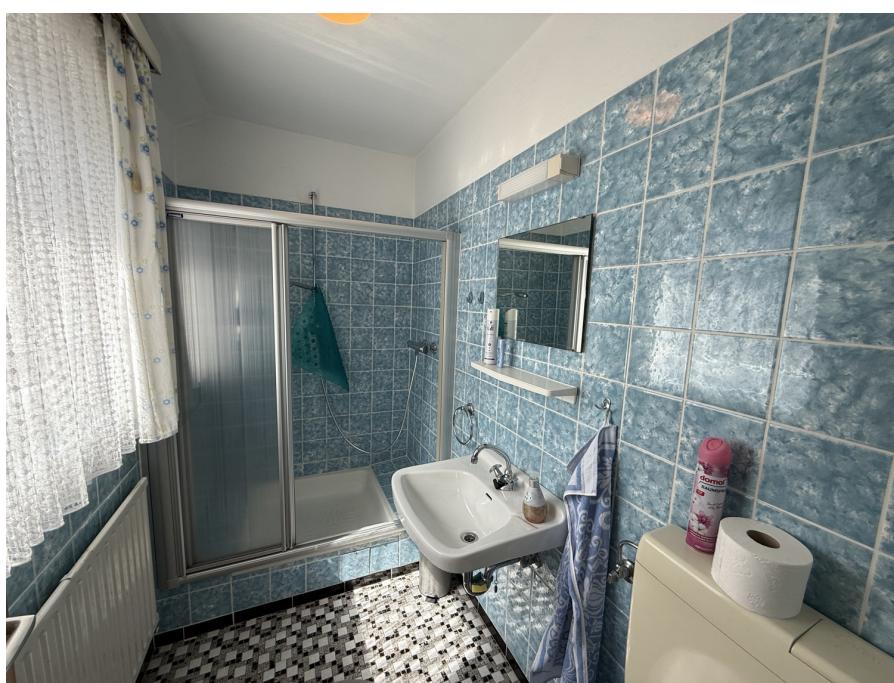
VP azonosító: 25323865 - 38709 Wildemann

## 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

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:

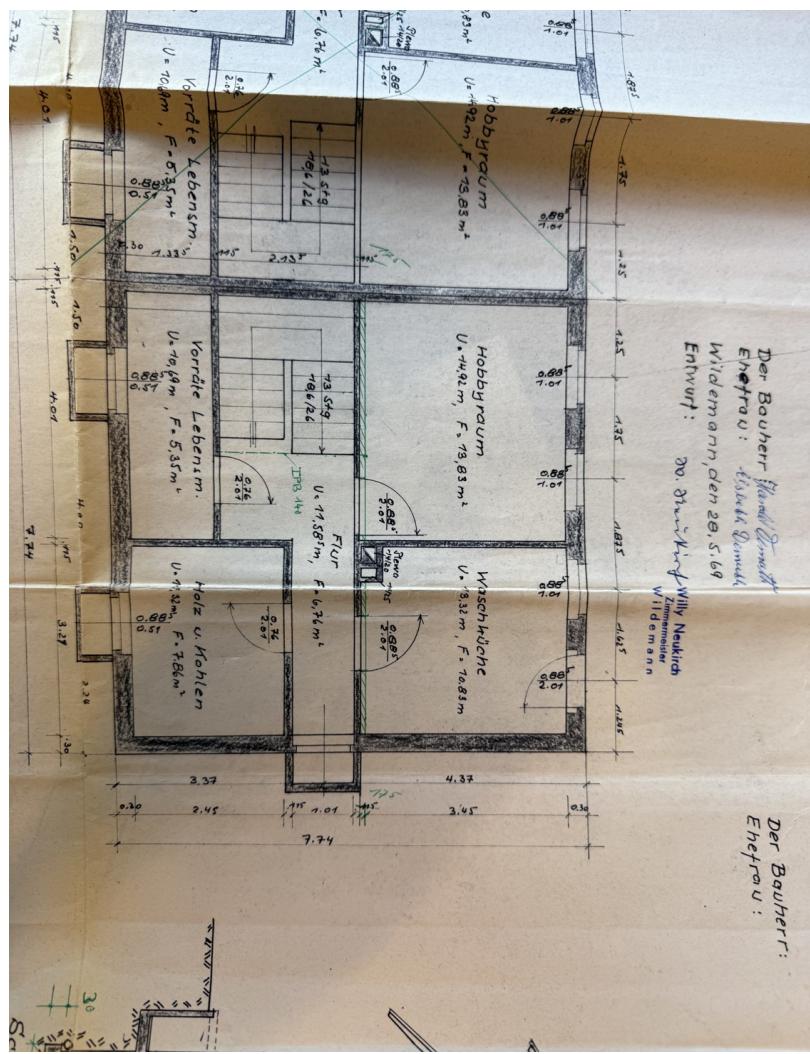
05323 - 96 23 43 0

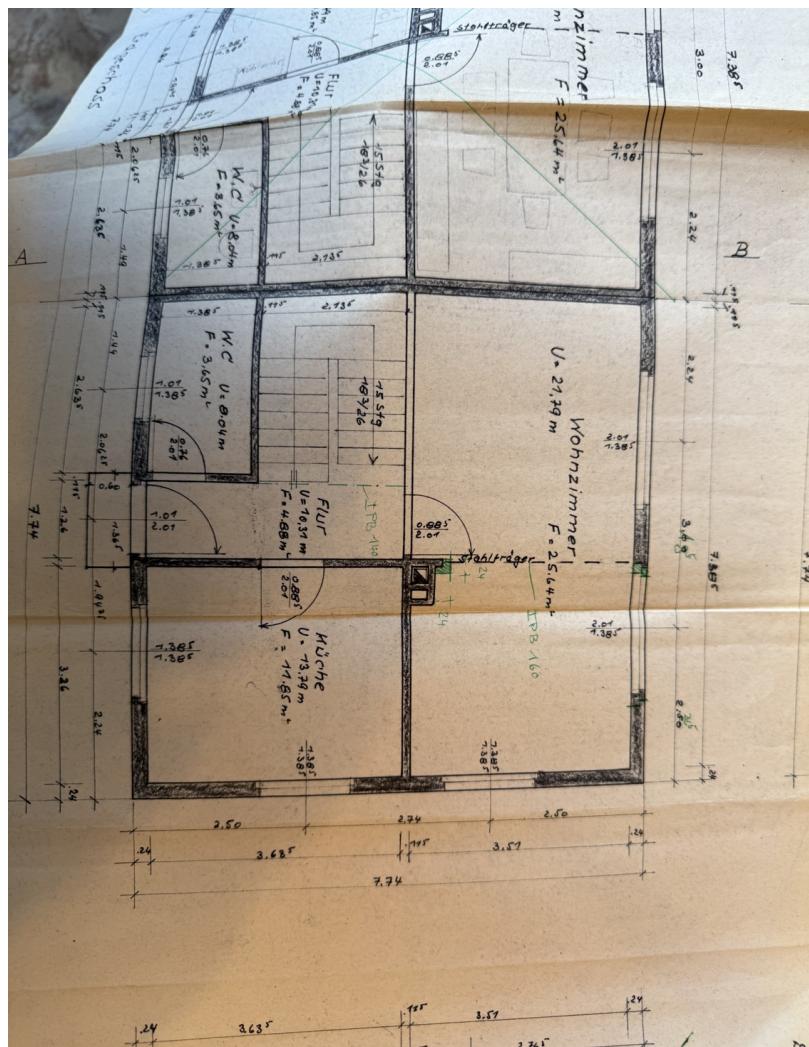
Wir freuen uns, von Ihnen zu hören.

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

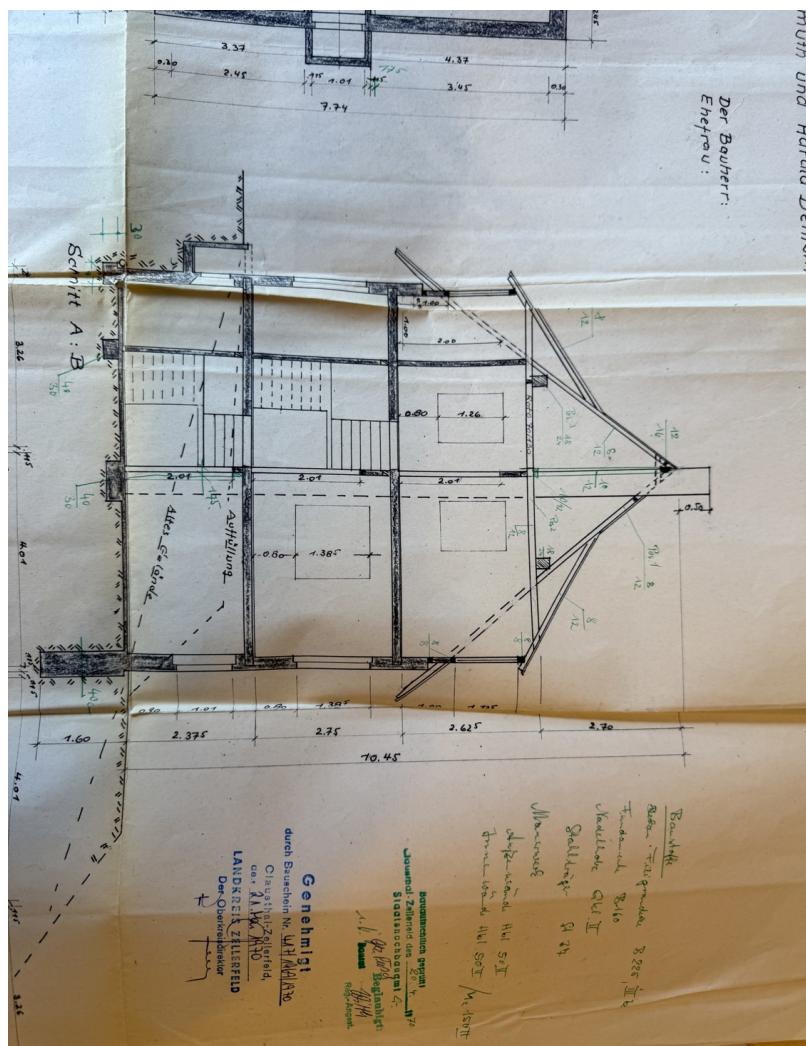
VP azonosító: 25323865 - 38709 Wildemann

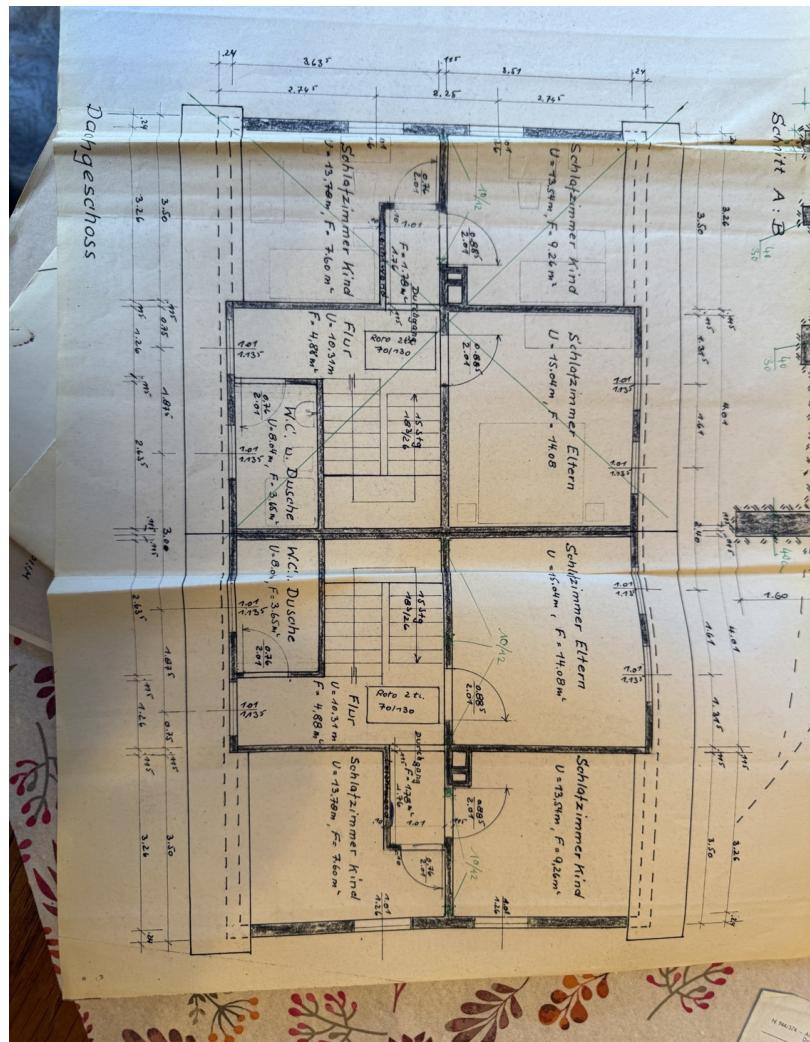
# Alaprajzok





muth und Harald Lennert

Der Bauherr:  
Ehefrau:



**VP azonosító: 25323865 - 38709 Wildemann**

## Az elso 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 bejáratit szereltek be. A ház ideális azoknak a családoknak, akik értékelik a jól megtervezett elrendezést és a kényelmes elhelyezkedést, lenyugöző kilátással a Harz-hegységre. A lakótér öt helyiségre oszlik, köztük négy hálószobára, egy tágas nappali-étkezore és két fürdoszobára. A földszinten található a konyha beépített szekrényekkel, egy nagy nappali-étkezeti, egy kádas fürdoszoba WC-vel, valamint egy eloszoba. Az emeleten található a felső hálószoba, két gyerekszoba (amelyek irodákként is használhatók), valamint egy fürdoszoba 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 tárolóhelyiségek. A terasz hívogat a szabadban tartózkodásra, és boséges helyet kínál a hangulatos estékhelyekhez családdal és barátokkal. Az ingatlan központi futése gázfutéssel történik 1992-bol, amelyet a következő két évben ki kell cserélni. Az elektromos rendszer az eredeti, 1972-es építési évből származik. A házat díszítő Harz stílusú dupla teto ideális napelemek telepítéséhez. Az ingatlanhoz két parkolóhely is tartozik, így kényelmes parkolásra van lehetőség közvetlenül a ház mellett. Az ingatlan jól megtervezett elrendezéssel és funkcionálisával 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. Kisebb modernizációkkal kiaknázhata az ingatlanban rejlo összes lehetőséget, és hosszú távon megtérülő befektetésnek örvendhet. Ne habozzon időpontot egyeztetni, hogy saját szemével győzön meg az ingatlan által kínált tulajdonságokról és lehetőségekről. Várunk, hogy részletesebben is bemutathassuk Önnel ezt a házat. Pénzügyi osztályunk, a "von Poll Finance" Keller asszonnyal örömmel segít Önnel a finanszírozásban.

**VP azonosító: 25323865 - 38709 Wildemann**

## Minden a helyszínrol

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 Energiebedarfssausweis 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 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.

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 felelősségtartásához*

---

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