

Bad Sachsa

## Casa indipendente luminosa con vista panoramica in una fantastica posizione residenziale

**Codice oggetto: 25323055**



VP VON POLL  
IMMOBILIEN

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

**PREZZO D'ACQUISTO: 369.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 138 m<sup>2</sup> • VANI: 6 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 917 m<sup>2</sup>**

Codice oggetto: 25323055 - 37441 Bad Sachsa

- A colpo d'occhio
- La proprietà
- Dati energetici
- Una prima impressione
- Dettagli dei servizi
- Tutto sulla posizione
- Ulteriori informazioni
- Partner di contatto

Codice oggetto: 25323055 - 37441 Bad Sachsa

## A colpo d'occhio

Codice oggetto	25323055	Prezzo d'acquisto	369.000 EUR
Superficie netta	ca. 138 m <sup>2</sup>	Casa	Casa unifamiliare
Tipologia tetto	a due falde	Compenso di mediazione	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Vani	6	Stato dell'immobile	Curato
Bagni	3	Tipologia costruttiva	massiccio
Anno di costruzione	1993	Superficie linda	ca. 80 m <sup>2</sup>
Garage/Posto auto	2 x superficie libera, 1 x Garage	Caratteristiche	Terrazza, Bagni di servizio, Giardino / uso comune, Cucina componibile, Balcone

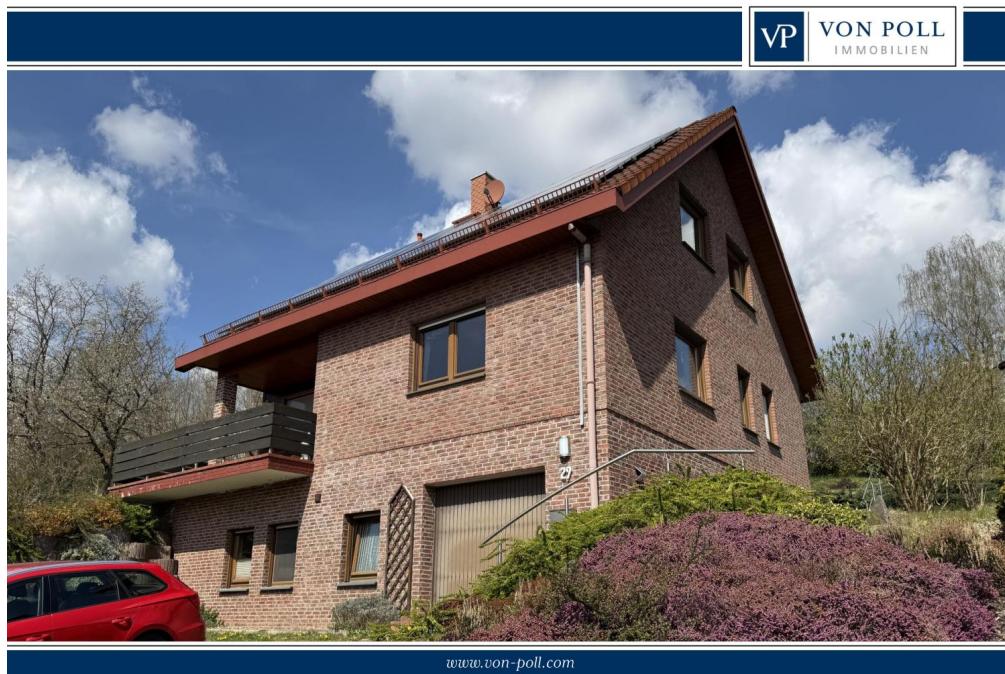
Codice oggetto: 25323055 - 37441 Bad Sachsa

## Dati energetici

Tipologia di riscaldamento	centralizzato	Certificazione energetica	Attestato di prestazione energetica
Riscaldamento	Gas	Consumo finale di energia	136.00 kWh/m <sup>2</sup> a
Certificazione energetica valido fino a	13.04.2036	Classe di efficienza energetica	E
Fonte di alimentazione	Gas	Anno di costruzione secondo il certificato energetico	1993

Codice oggetto: 25323055 - 37441 Bad Sachsa

## La proprietà



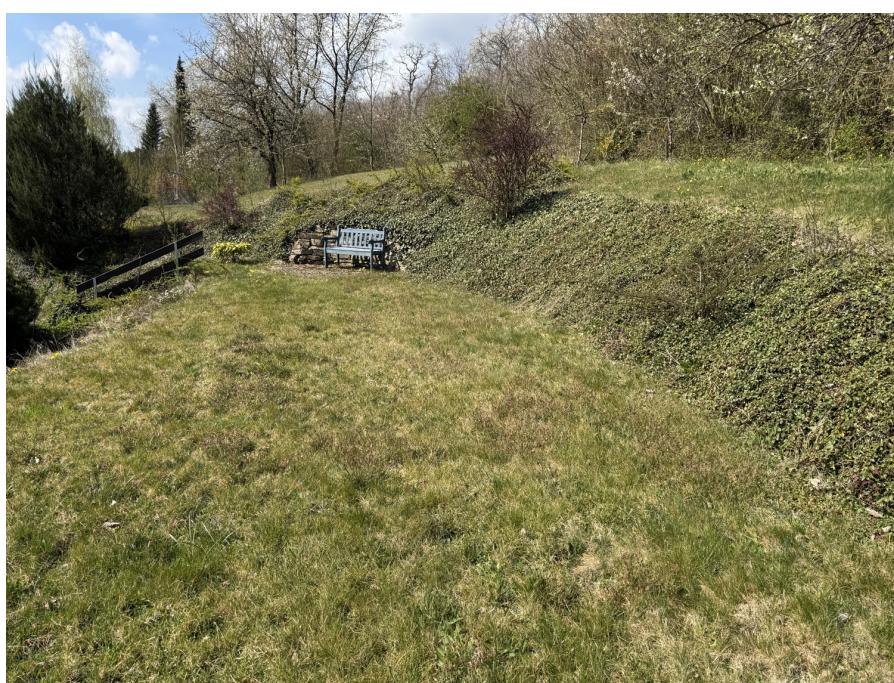
Codice oggetto: 25323055 - 37441 Bad Sachsa

## La proprietà



Codice oggetto: 25323055 - 37441 Bad Sachsa

## La proprietà



Codice oggetto: 25323055 - 37441 Bad Sachsa

## La proprietà



Codice oggetto: 25323055 - 37441 Bad Sachsa

## La proprietà



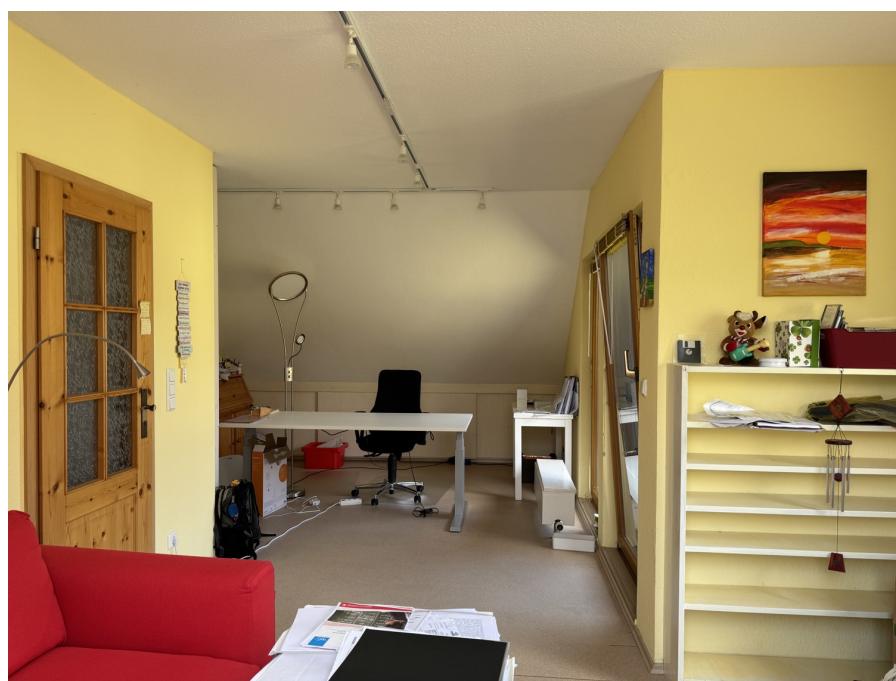
Codice oggetto: 25323055 - 37441 Bad Sachsa

## La proprietà



Codice oggetto: 25323055 - 37441 Bad Sachsa

## La proprietà



Codice oggetto: 25323055 - 37441 Bad Sachsa

## La proprietà



Codice oggetto: 25323055 - 37441 Bad Sachsa

## La proprietà



Codice oggetto: 25323055 - 37441 Bad Sachsa

## La proprietà



FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN

VP VON POLL  
IMMOBILIEN

A photograph of a modern real estate office building. The entrance has large glass windows displaying various property listings. Above the entrance, the words "VON POLL IMMOBILIEN" are written in silver letters. There are some small potted plants at the base of the entrance.

A group photo of five people, four women and one man, dressed in professional attire (suits and blazers). They are standing in a hallway. The man on the far right is identified as the managing director. Below the photo, there is a caption.

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)

Codice oggetto: 25323055 - 37441 Bad Sachsa

## Una prima impressione

Questa casa KAMPA, luminosa e solida, risalente al 1993, è situata in una zona residenziale ambita e tranquilla di Bad Sachsa-Neuhof, su un terreno in pendenza di 917 m<sup>2</sup>, e colpisce per la sua individualità e il comfort abitativo. Qui, potrete godere di una splendida vita su circa 138 m<sup>2</sup> di superficie abitabile. Una planimetria intelligente e ben realizzata trasmette un senso di spazio e qualità della vita. Il piano terra comprende un ingresso, una cucina con un'accogliente zona pranzo, un bagno per gli ospiti, un bagno con vasca, una camera da letto e un ampio soggiorno con sala da pranzo. Dalla camera da letto e dal soggiorno si accede all'ampia terrazza, che offre ampio spazio per il relax. Al piano superiore si trovano due camere da letto, un'ulteriore camera molto spaziosa con accesso al balcone e un moderno bagno con doccia. La proprietà dispone anche di un seminterrato. Questo include l'accesso al garage, un locale attualmente utilizzato come ufficio, una zona sauna, un bagno con doccia, il locale caldaia e un ripostiglio. Questa proprietà isolata in collina offre incredibili viste panoramiche sui Monti Harz: immaginate di sedervi qui, rilassarvi e dimenticare il mondo che vi circonda: cosa c'è di meglio? Lasciatevi incantare da questa meravigliosa proprietà. Non vediamo l'ora di contattarvi e di mostrarvi la proprietà. Si prega di notare che i venditori sono disponibili a negoziare il prezzo richiesto. Von Poll Finance sarà lieta di assistervi con il vostro finanziamento.

Codice oggetto: 25323055 - 37441 Bad Sachsa

## Dettagli dei servizi

- Kampa-Fertighaus
- Dach Frankfurter Pfanne
- Keller massiv inkl. Drainage
- Gaszentralheizung
- Photovoltaik-Anlage aus 2014
- Garage und zwei PKW-Aussenstellplätze
- Sauna im Souterrainbereich
- doppelt verglaste Holzfenster aus Hemlockfichte
- Rolläden im Erdgeschoss und Souterrain
- Gäste-WC
- große Terrasse im Erdgeschoss
- Balkon im Obergeschoss
- Parkettfußboden, Korkfußboden, Fliesen
- Hanggrundstück

Codice oggetto: 25323055 - 37441 Bad Sachsa

## Tutto sulla posizione

Bad Sachsa ist eine Kleinstadt in Niedersachsen am Südrand des Harzes im Landkreis Göttingen, etwa 50 km östlich von Göttingen. Der Ort ist ein staatlich anerkannter heilklimatischer Kurort.

### Schienenverkehr

Bad Sachsa ist durch die Südharzstrecke an das Schienennetz der Deutschen Bahn angeschlossen und verfügt über einen Bahnhaltspunkt am Rande des Ortes Neuhof etwa zwei Kilometer vom Ortszentrum entfernt.

### Öffentlicher Nahverkehr

Bad Sachsa ist mit den Buslinien 470, 471 und 472 des Verkehrsverbund Süd-Niedersachsen mit dem Umland verbunden. Eine Linie erschließt die Ortsteile Tettenborn und Steina, die beiden anderen Linien erschließen den Ortsteil Neuhof. Alle Linien bedienen zudem den Bahnhof Bad Sachsa. Betrieben wird der Linienbusverkehr in Bad Sachsa von einem privaten Unternehmen im Auftrag des VSN.

### Straßenverkehr

Bad Sachsa hat Anbindung an die B 243. Außerdem verfügt Bad Sachsa über Anbindung an mehrere Kreis- und Landesstraßen.

Bad Sachsa verfügt über eine ausgezeichnete Infrastruktur. Supermärkte, Bekleidungsgeschäfte, Drogerien, Apotheken, Ärzte bis hin zu den besten Hotels in Niedersachsen mit fantastischen Restaurants - hier gibt es alles.

Bad Sachsa ist für jeden Bewohner ein Highlight, sei es durch das gepflegte Stadtbild, die traumhafte Lage oder durch viele mögliche Freizeitaktivitäten wie z. B. Wandern, Radfahren, Schwimmen, Wintersport. Aber auch für die Kleinen gibt es viel zu Entdecken und Erleben.

Die hier angebotene Immobilie befindet sich im Ortsteil Neuhof. Der Ortsteil wird geprägt von schönen Einfamilienhäusern, viel Natur aber auch durch die füsselige Nähe zum Bahnhof und der Kernstadt Bad Sachsa.

Wohnen in Bad Sachsa macht glücklich.

**Codice oggetto: 25323055 - 37441 Bad Sachsa**

## Ulteriori informazioni

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 13.4.2036.

Endenergieverbrauch beträgt 136.00 kWh/(m<sup>2</sup>\*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1993.

Die Energieeffizienzklasse ist E.

**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.



VON POLL  
REAL ESTATE

**Codice oggetto: 25323055 - 37441 Bad Sachsa**

## Partner di contatto

Per ulteriori informazioni, si prega di contattare la persona di riferimento:

Jörg Gehrke

---

Adolph-Roemer-Straße 16, 38678 Clausthal-Zellerfeld

Tel.: +49 5323 - 96 23 43 0

E-Mail: harz@von-poll.com

*Alla clausola di esclusione di responsabilità di von Poll Immobilien GmbH*

---

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