

Wulften am Harz

Esclusiva abitazione su un unico livello: un bungalow da sogno e luminoso in una nuova area di sviluppo

Codice oggetto: 25323127



www.von-poll.com

PREZZO D'ACQUISTO: 429.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 118 m² • VANI: 4 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 628 m²

Codice oggetto: 25323127 - 37199 Wulften am Harz

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

Codice oggetto: 25323127 - 37199 Wulften am Harz

A colpo d'occhio

Codice oggetto	25323127
Superficie netta	ca. 118 m²
Tipologia tetto	a padiglione
Vani	4
Bagni	1
Anno di costruzione	2024
Garage/Posto auto	1 x Carport, 1 x superficie libera, 1 x Garage

Prezzo d'acquisto	429.000 EUR
Compenso di mediazione	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernizzazione / Riqualificazione	2024
Stato dell'immobile	Come nuovo
Tipologia costruttiva	massiccio
Superficie lorda	ca. 20 m²
Caratteristiche	Terrazza, Bagni di servizio, Giardino / uso comune

Codice oggetto: 25323127 - 37199 Wulften am Harz

Dati energetici

Tipologia di riscaldamento	a pavimento	Certificazione energetica	Attestato Prestazione Energetica
Riscaldamento	Pompa di calore idraulica/pneumatica	Consumo energetico	20.50 kWh/m²a
Certificazione energetica valido fino a	14.04.2034	Classe di efficienza energetica	A+
Fonte di alimentazione	Pompa di calore idraulica/pneumatica	Anno di costruzione secondo il certificato energetico	2024

Codice oggetto: 25323127 - 37199 Wulften am Harz

La proprietà



www.von-poll.com



Codice oggetto: 25323127 - 37199 Wulften am Harz

La proprietà



Codice oggetto: 25323127 - 37199 Wulften am Harz

La proprietà



Codice oggetto: 25323127 - 37199 Wulften am Harz

La proprietà



Codice oggetto: 25323127 - 37199 Wulften am Harz

La proprietà



Codice oggetto: 25323127 - 37199 Wulften am Harz

La proprietà



Codice oggetto: 25323127 - 37199 Wulften am Harz

La proprietà



Codice oggetto: 25323127 - 37199 Wulften am Harz

La proprietà



Codice oggetto: 25323127 - 37199 Wulften am Harz

La proprietà



Codice oggetto: 25323127 - 37199 Wulften am Harz

La proprietà



Codice oggetto: 25323127 - 37199 Wulften am Harz

La proprietà



Codice oggetto: 25323127 - 37199 Wulften am Harz

La proprietà

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

Codice oggetto: 25323127 - 37199 Wulften am Harz

Una prima impressione

Questo bungalow di straordinaria bellezza e costruzione solida si trova in una piccola zona di recente sviluppo di Wulften, su un terreno di circa 628 m². Completato nel 2024 come casa a risparmio energetico KfW 55, il bungalow offre circa 118 m² di superficie abitabile. La posizione è eccellente, con facile accesso alla natura. Entrando nella proprietà, l'ampio ingresso trasmette immediatamente un'atmosfera moderna e confortevole. Una planimetria intelligente e accattivante, con una disposizione ben studiata, rende l'esperienza abitativa davvero speciale. Ci sono due stanze che possono essere utilizzate in diversi modi: una camera da letto con zona spogliatoio separata, un bagno padronale con doccia e vasca, un WC per gli ospiti, un ripostiglio con spazio per una lavatrice e una cucina open space eccezionalmente spaziosa, con soggiorno e zona pranzo e accesso alle terrazze. La cucina attrezzata non è inclusa nel prezzo di acquisto, ma può essere acquistata a parte. L'immobile è riscaldato da una combinazione di pompa di calore e impianto solare termico, riducendo così i costi di gestione, migliorando l'impatto ambientale e aumentando l'indipendenza energetica. Le connessioni DSL e in fibra ottica garantiscono un accesso internet veloce, rendendo il lavoro da casa un gioco da ragazzi. Un punto di forza particolare è il pergolato con illuminazione integrata, ombrellone e lampada riscaldante, che permette di rilassarsi e distendersi sulla terrazza anche nelle giornate fresche e piovose. La proprietà (parzialmente in pendenza) non è ancora completamente ristrutturata, offrendo una varietà di opzioni di progettazione e utilizzo. La proprietà non dispone di un seminterrato, ma la soffitta è adatta come ripostiglio. Sono disponibili un garage, un posto auto coperto e un ulteriore posto auto esterno. Potremmo scrivere all'infinito su questo gioiello e sui suoi vantaggi, ma il modo migliore per viverlo è vederlo di persona. Non vediamo l'ora di sentirvi e mostrarvi la proprietà. Poll Finance sarà lieta di assistervi con le opzioni di finanziamento.

Codice oggetto: 25323127 - 37199 Wulften am Harz

Dettagli dei servizi

- 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

Codice oggetto: 25323127 - 37199 Wulften am Harz

Tutto sulla posizione

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, Schlachtereier 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.

Codice oggetto: 25323127 - 37199 Wulften am Harz

Ulteriori informazioni

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 14.4.2034.

Endenergiebedarf beträgt 20.50 kwh/(m²*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 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.

Codice oggetto: 25323127 - 37199 Wulften am Harz

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