

Wildemann

## Riduzione di prezzo: Bellissima casa bifamiliare con circa 125 m<sup>2</sup> di superficie abitabile e splendida vista

Codice oggetto: 25323865



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

PREZZO D'ACQUISTO: 124.900 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 125 m<sup>2</sup> • VANI: 5 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 388 m<sup>2</sup>

Codice oggetto: 25323865 - 38709 Wildemann

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

Codice oggetto: 25323865 - 38709 Wildemann

## A colpo d'occhio

Codice oggetto	25323865
Superficie netta	ca. 125 m²
Tipologia tetto	a due falde
Vani	5
Camere da letto	4
Bagni	2
Anno di costruzione	1972
Garage/Posto auto	2 x superficie libera

Prezzo d'acquisto	124.900 EUR
Casa	Porzioni di bifamiliari
Compenso di mediazione	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernizzazione / Riqualificazione	2012
Stato dell'immobile	Curato
Tipologia costruttiva	massiccio
Superficie lorda	ca. 45 m²
Caratteristiche	Terrazza, Giardino / uso comune, Cucina componibile

Codice oggetto: 25323865 - 38709 Wildemann

## Dati energetici

Tipologia di riscaldamento	centralizzato
Riscaldamento	Gas
Certificazione energetica valido fino a	12.05.2035
Fonte di alimentazione	Gas

Certificazione energetica	Attestato Prestazione Energetica
Consumo energetico	246.60 kWh/m²a
Classe di efficienza energetica	G
Anno di costruzione secondo il certificato energetico	1972



Codice oggetto: 25323865 - 38709 Wildemann

## La proprietà



Codice oggetto: 25323865 - 38709 Wildemann

## La proprietà





Codice oggetto: 25323865 - 38709 Wildemann

## La proprietà



Codice oggetto: 25323865 - 38709 Wildemann

## La proprietà





Codice oggetto: 25323865 - 38709 Wildemann

## La proprietà



Codice oggetto: 25323865 - 38709 Wildemann

## La proprietà





Codice oggetto: 25323865 - 38709 Wildemann

## La proprietà



Codice oggetto: 25323865 - 38709 Wildemann

## La proprietà





Codice oggetto: 25323865 - 38709 Wildemann

## La proprietà



Codice oggetto: 25323865 - 38709 Wildemann

## La proprietà





Codice oggetto: 25323865 - 38709 Wildemann

## La proprietà



FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



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:

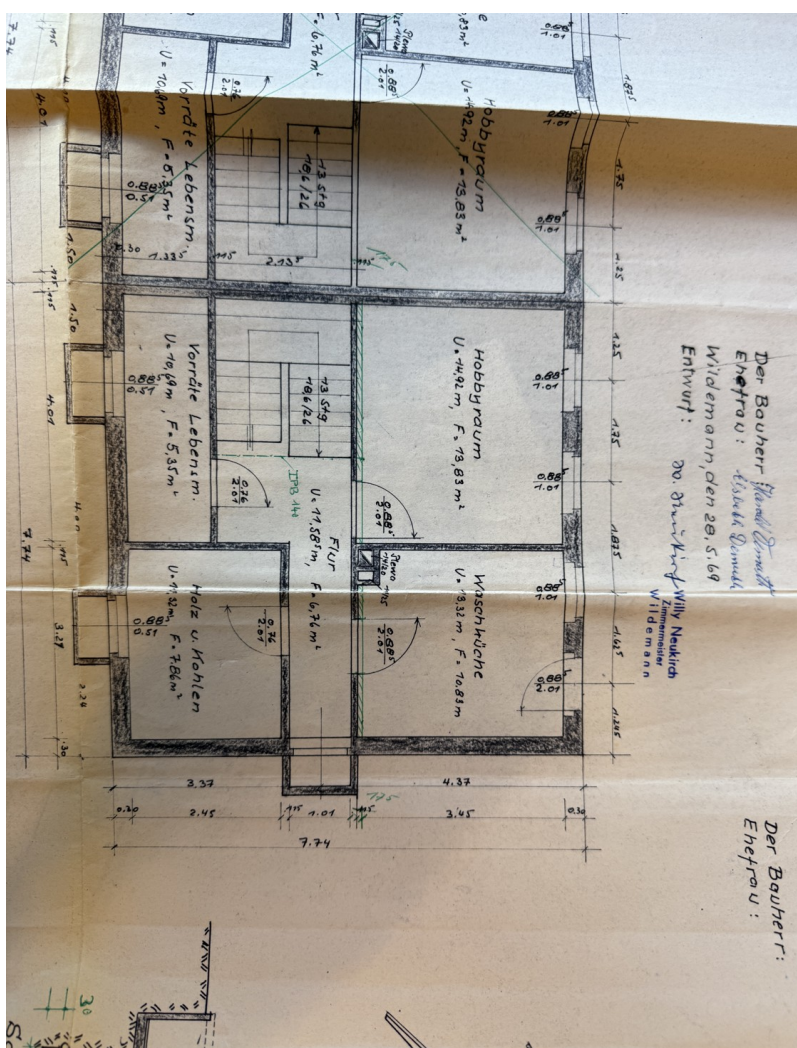
05323 - 96 23 43 0

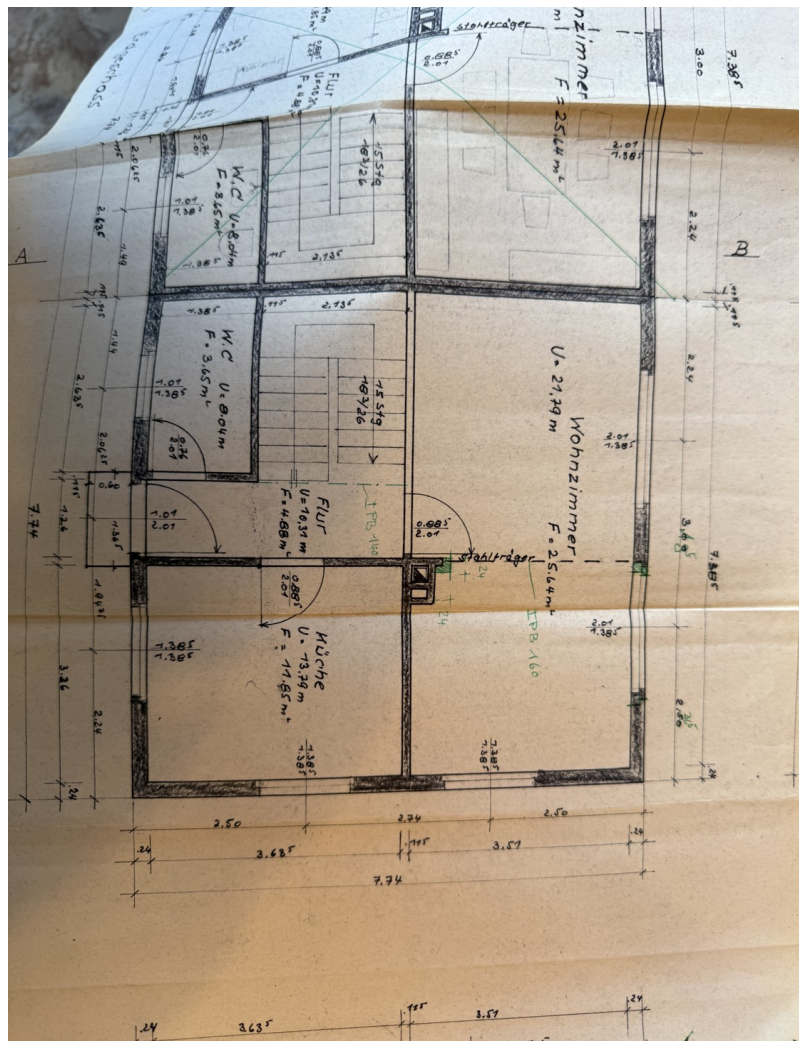
Wir freuen uns, von Ihnen zu hören.

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

Codice oggetto: 25323865 - 38709 Wildemann

## Planimetrie











Codice oggetto: 25323865 - 38709 Wildemann

## Una prima impressione

Questa casa bifamiliare ben tenuta, costruita nel 1972, offre una confortevole abitazione di circa 125 m<sup>2</sup> di superficie abitabile su un terreno di circa 388 m<sup>2</sup>. L'immobile è in ottime condizioni e nel 2012 è stata installata una nuova porta d'ingresso. La casa è ideale per le famiglie che apprezzano una disposizione ben progettata e una posizione comoda con vista mozzafiato sui monti Harz. La superficie abitabile è distribuita su cinque locali, tra cui quattro camere da letto, un ampio soggiorno e sala da pranzo e due bagni. Il piano terra comprende una cucina con mobili componibili, un ampio soggiorno e sala da pranzo, un bagno con vasca e WC e un disimpegno. Il piano superiore ospita la camera da letto principale, due camerette per bambini (che potrebbero essere utilizzate anche come uffici) e un bagno con doccia e WC. La casa dispone di un seminterrato che comprende una camera per gli ospiti, il locale caldaia con comodo accesso alla terrazza e due ripostigli. La terrazza invita a trascorrere piacevoli momenti all'aperto e offre ampio spazio per piacevoli serate con la famiglia e gli amici. L'immobile è riscaldato centralmente da un impianto di riscaldamento a gas del 1992, la cui sostituzione è prevista entro i prossimi due anni. L'impianto elettrico risale all'anno di costruzione originale, il 1972. Il doppio tetto in stile Harz, che impreziosisce la casa, è ideale per l'installazione di pannelli solari. La proprietà comprende anche due posti auto, consentendo un comodo parcheggio direttamente davanti alla casa. La proprietà vanta una disposizione ben progettata e una funzionalità che soddisfa le esigenze delle famiglie moderne. La sua posizione vicino ai Monti Harz offre non solo splendide viste, ma anche numerose opportunità ricreative nei dintorni. Nel complesso, questa casa rappresenta un'interessante opportunità per acquistare una casa in un quartiere popolare e adatto alle famiglie. Con piccoli interventi di ammodernamento, potrete sfruttare appieno il potenziale di questa proprietà e beneficiare di un investimento redditizio a lungo termine. Non esitate a fissare un appuntamento per una visita per constatare di persona le qualità e le possibilità offerte da questa proprietà. Saremo lieti di presentarvi questa casa in modo più dettagliato. Il nostro ufficio finanziario "von Poll Finance", con la Sig.ra Keller, sarà lieto di assistervi con il finanziamento.



Codice oggetto: 25323865 - 38709 Wildemann

## Tutto sulla posizione

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 Bergbauergangenheit 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.

Codice oggetto: 25323865 - 38709 Wildemann

## Ulteriori informazioni

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.

Codice oggetto: 25323865 - 38709 Wildemann

## 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](mailto:harz@von-poll.com)

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

---

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