

Wildemann

# Gemütliches Reihenmittelhaus mit zeitgemäßer Ausstattung und Terrasse im Zentrum von Wildemann

Objektnummer: 25323053



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

KAUFPREIS: 109.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 160 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 8 • GRUNDSTÜCK: 150 m<sup>2</sup>

Objektnummer: 25323053 - 38709 Wildemann

- Auf einen Blick
- Die Immobilie
- Auf einen Blick: Energiedaten
- Ein erster Eindruck
- Ausstattung und Details
- Alles zum Standort
- Sonstige Angaben
- Ansprechpartner

Objektnummer: 25323053 - 38709 Wildemann

## Auf einen Blick

Objektnummer	25323053	Kaufpreis	109.000 EUR
Wohnfläche	ca. 160 m <sup>2</sup>	Haustyp	Reihenmittel
Dachform	Satteldach	Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Zimmer	8	Zustand der Immobilie	renovierungsbedürftig
Badezimmer	2	Nutzfläche	ca. 25 m <sup>2</sup>
Baujahr	1895	Ausstattung	Terrasse, Balkon

Objektnummer: 25323053 - 38709 Wildemann

## Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Etagenheizung	Energieausweis	Verbrauchsausweis
Wesentlicher Energieträger	Gas	Endenergieverbrauch	80.20 kWh/m <sup>2</sup> a
Energieausweis gültig bis	08.04.2035	Energie-Effizienzklasse	C
Befuerung	Gas	Baujahr laut Energieausweis	1895

Objektnummer: 25323053 - 38709 Wildemann

## Die Immobilie



Objektnummer: 25323053 - 38709 Wildemann

## Die Immobilie



Objektnummer: 25323053 - 38709 Wildemann

## Die Immobilie



Objektnummer: 25323053 - 38709 Wildemann

## Die Immobilie





Objektnummer: 25323053 - 38709 Wildemann

## Die Immobilie



Objektnummer: 25323053 - 38709 Wildemann

## Die Immobilie



Objektnummer: 25323053 - 38709 Wildemann

## Die Immobilie



Objektnummer: 25323053 - 38709 Wildemann

## Die Immobilie



Objektnummer: 25323053 - 38709 Wildemann

## Die Immobilie



Objektnummer: 25323053 - 38709 Wildemann

## Die Immobilie



Objektnummer: 25323053 - 38709 Wildemann

## Die Immobilie



Objektnummer: 25323053 - 38709 Wildemann

## Die Immobilie





Objektnummer: 25323053 - 38709 Wildemann

## Die Immobilie



Objektnummer: 25323053 - 38709 Wildemann

## Die Immobilie



Objektnummer: 25323053 - 38709 Wildemann

## Die Immobilie



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)

Objektnummer: 25323053 - 38709 Wildemann

## Ein erster Eindruck

Gemütliches Reihenmittelhaus mit zeitgemäßer Ausstattung und Garten Diese Immobilienanzeige beschreibt ein Reihenmittelhaus, das 1895 erbaut wurde und sich in einem leicht renovierungsbedürftigen Zustand befindet. Das Objekt bietet eine Wohnfläche von ca. 160 m<sup>2</sup> sowie eine Grundstücksfläche von ca. 150 m<sup>2</sup>. Es besteht aus insgesamt acht Zimmern und verfügt über zwei Badezimmer, die erneuert werden sollten. Die Immobilie eignet sich somit ideal für größere Familien oder Käufer, die ein großzügiges Raumangebot suchen. Auch eine Nutzung als Ferienhaus wäre möglich. Die Raumaufteilung des Hauses gliedert sich funktional. Im Erdgeschoss befinden sich mehrere Zimmer, die vielseitig genutzt werden können, z.B. als Wohn- und Essbereich oder als Arbeits- und Gästezimmer. Die beiden Badezimmer bieten eine grundlegende Ausstattung und befinden sich in einem altersgemäßen Zustand. Eine Renovierung dieser Bereiche könnte die Nutzung und den Komfort erheblich verbessern. Die Immobilie verfügt über eine Etagenheizung, die für die Wärmeversorgung der Räume zuständig ist. Da das Haus renovierungsbedürftig ist, bietet sich hier die Möglichkeit, die Heizungsanlage durch ein moderneres System zu ersetzen, um den Energieverbrauch zu optimieren. Die Ausstattung des Hauses wird als einfach beschrieben, was hervorhebt, dass in den letzten Jahren keine umfangreichen Modernisierungsmaßnahmen durchgeführt wurden. Dies gibt zukünftigen Eigentümern die Möglichkeit, das Objekt nach eigenen Vorstellungen zu gestalten und modernisieren. Eine individuelle Renovierung kann das Haus an aktuelle Wohnstandards anpassen und das Potenzial der Immobilie vollständig ausschöpfen. Das Haus steht auf einem Grundstück von ca. 150 m<sup>2</sup>. Diese Grundstücksgröße bietet ausreichend Platz für einen kleinen Garten oder eine Terrasse, die sich ideal für entspannte Stunden im Freien nutzen lässt. Die Außenfläche verlangt ebenfalls nach einer Überarbeitung, was den neuen Eigentümern jedoch ebenfalls die Möglichkeit bietet, ihre individuellen Vorstellungen umzusetzen. Insgesamt stellt das Objekt eine interessante Möglichkeit für Käufer dar, die bereit sind, in die Renovierung eines Hauses zu investieren, um es nach dem eigenen Geschmack zu gestalten. Durch die umfangreiche Wohnfläche und die zahlreichen Zimmer bietet das Haus vielfältige Nutzungsmöglichkeiten für unterschiedliche Lebenskonzepte. Die zentrale Lage des Hauses ermöglicht eine gute Anbindung an öffentliche Verkehrsmittel sowie die Infrastruktur des täglichen Bedarfs. Bei Interesse an einer Besichtigung stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung, um Ihnen das Potenzial und die Möglichkeiten dieser Immobilie näher zu bringen. Lassen Sie sich von den Gegebenheiten vor Ort inspirieren und entdecken Sie die Möglichkeiten, die dieses Haus bietet. Kontaktieren Sie uns, um einen persönlichen Termin zu vereinbaren. Bei der Finanzierung kann Sie unsere Frau Keller von unserer Finanzabteilung "von Poll Finance" unterstützen.

Objektnummer: 25323053 - 38709 Wildemann

## Ausstattung und Details

- Lage im Ortszentrum vom "Klein Tirol im Oberharz"
- direkt an der Innerste gelegen
- viel Wohnraum (160 qm)
- Harzer Doppeldach
- gemütlicher Innenhof mit Blick auf die Berge, direkt am Bach
- Gas-Brennwerttechnik aus 2020
- Elektrik teilweise erneuert
- Kunststofffenster

Objektnummer: 25323053 - 38709 Wildemann

## Alles zum Standort

Lage 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-

Objektnummer: 25323053 - 38709 Wildemann

## Sonstige Angaben

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 8.4.2035. Endenergieverbrauch beträgt 80.20 kWh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1895. Die Energieeffizienzklasse ist C. 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 Handelsregisterauszugs, 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.

Objektnummer: 25323053 - 38709 Wildemann

## Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Jörg Gehrke

---

Adolph-Roemer-Straße 16 Harz

E-Mail: [harz@von-poll.com](mailto:harz@von-poll.com)

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

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