

Wildemann

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

VP azonosító: 25323053



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

VÉTELÁR: 109.000 EUR • HASZNOS LAKÓTÉR: ca. 160 m<sup>2</sup> • SZOBÁK: 8 • FÖLDTERÜLET: 150 m<sup>2</sup>

VP azonosító: 25323053 - 38709 Wildemann

- Áttekintés
- Az ingatlan
- Áttekintés: Energia adatok
- Az els? benyomás
- Részletes felszereltség
- Minden a helyszínr?l
- További információ / adatok
- Kapcsolattartó

VP azonosító: 25323053 - 38709 Wildemann

## Áttekintés

VP azonosító	25323053	Vételár	109.000 EUR
Hasznos lakótér	ca. 160 m <sup>2</sup>	Jutalék	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Tet? formája	Nyeregtet?		
Szobák	8		
FÜRD?SZOBÁK	2		
ÉPÍTÉS ÉVE	1895	Hasznos terület	ca. 25 m <sup>2</sup>
		Felszereltség	Terasz, Erkély

VP azonosító: 25323053 - 38709 Wildemann

## Áttekintés: Energia adatok

Fűtési rendszer	Egyszintes fűtési rendszer	Energiatanúsítvány	Energia tanúsítvány
Energiaforrás	Gáz	Végső energiafogyasztás	80.20 kWh/m <sup>2</sup> a
Energia tanúsítvány érvényességének lejárata	08.04.2035	Energiahatékonysági besorolás / Energetikai tanúsítvány	C
Energiaforrás	Gáz	Építési év az energiatanúsítvány szerint	1895

VP azonosító: 25323053 - 38709 Wildemann

## Az ingatlan



VP azonosító: 25323053 - 38709 Wildemann

## Az ingatlan



VP azonosító: 25323053 - 38709 Wildemann

## Az ingatlan



VP azonosító: 25323053 - 38709 Wildemann

## Az ingatlan



VP azonosító: 25323053 - 38709 Wildemann

## Az ingatlan



VP azonosító: 25323053 - 38709 Wildemann

## Az ingatlan



VP azonosító: 25323053 - 38709 Wildemann

## Az ingatlan



VP azonosító: 25323053 - 38709 Wildemann

## Az ingatlan



VP azonosító: 25323053 - 38709 Wildemann

## Az ingatlan



VP azonosító: 25323053 - 38709 Wildemann

## Az ingatlan



VP azonosító: 25323053 - 38709 Wildemann

## Az ingatlan



VP azonosító: 25323053 - 38709 Wildemann

## Az ingatlan



VP azonosító: 25323053 - 38709 Wildemann

## Az ingatlan



VP azonosító: 25323053 - 38709 Wildemann

## Az ingatlan



VP azonosító: 25323053 - 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: 25323053 - 38709 Wildemann

## Az els? benyomás

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.

VP azonosító: 25323053 - 38709 Wildemann

## Részletes felszereltség

- 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

**VP azonosító: 25323053 - 38709 Wildemann**

## Minden a helyszínr?!

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-

VP azonosító: 25323053 - 38709 Wildemann

## További információ / adatok

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.

VP azonosító: 25323053 - 38709 Wildemann

## Kapcsolattartó

További információért forduljon a kapcsolattartójához:

Jörg Gehrke

---

Adolph-Roemer-Straße 16 Gyanta  
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)