

Seesen

Charakteristisch und Individuell - Großzügige Villa in exponierter Lage mit Garten und Pool

CODICE OGGETTO: 25323081



www.von-poll.com

PREZZO D'ACQUISTO: 495.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 281 m² • VANI: 10 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 959 m²

CODICE OGGETTO: 25323081 - 38723 Seesen

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

CODICE OGGETTO: 25323081 - 38723 Seesen

A colpo d'occhio

CODICE OGGETTO	25323081	Prezzo d'acquisto	495.000 EUR
Superficie netta	ca. 281 m ²	Casa	Villa
Tipologia tetto	a due falde	Compenso di mediazione	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Vani	10	Stato dell'immobile	Curato
Bagni	3	Tipologia costruttiva	massiccio
Anno di costruzione	1912	Superficie lorda	ca. 120 m ²
Garage/Posto auto	1 x Carport, 2 x Garage	Caratteristiche	Terrazza, Piscina, Sauna, Caminetto, Giardino / uso comune, Cucina componibile, Balcone

CODICE OGGETTO: 25323081 - 38723 Seesen

Dati energetici

Tipologia di riscaldamento	centralizzato	Certificazione energetica	Attestato di prestazione energetica
Riscaldamento	Gas		
CERTIFICAZIONE ENERGETICA VALIDO FINO A	25.05.2034	Consumo finale di energia	84.80 kWh/m²a
Fonte di alimentazione	Gas	Classe di efficienza energetica	C
		Anno di costruzione secondo il certificato energetico	1912

CODICE OGGETTO: 25323081 - 38723 Seesen

La proprietà



www.von-poll.com



CODICE OGGETTO: 25323081 - 38723 Seesen

La proprietà



CODICE OGGETTO: 25323081 - 38723 Seesen

La proprietà



CODICE OGGETTO: 25323081 - 38723 Seesen

La proprietà



CODICE OGGETTO: 25323081 - 38723 Seesen

La proprietà



CODICE OGGETTO: 25323081 - 38723 Seesen

La proprietà



CODICE OGGETTO: 25323081 - 38723 Seesen

La proprietà



CODICE OGGETTO: 25323081 - 38723 Seesen

La proprietà



CODICE OGGETTO: 25323081 - 38723 Seesen

La proprietà



CODICE OGGETTO: 25323081 - 38723 Seesen

La proprietà



CODICE OGGETTO: 25323081 - 38723 Seesen

La proprietà



CODICE OGGETTO: 25323081 - 38723 Seesen

La proprietà



CODICE OGGETTO: 25323081 - 38723 Seesen

La proprietà



CODICE OGGETTO: 25323081 - 38723 Seesen

La proprietà



CODICE OGGETTO: 25323081 - 38723 Seesen

La proprietà



CODICE OGGETTO: 25323081 - 38723 Seesen

La proprietà



CODICE OGGETTO: 25323081 - 38723 Seesen

La proprietà

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



VON POLL
IMMOBILIEN



IHRE IMMOBILIENSPEZIALISTEN

Eigentümern bieten wir eine kostenfreie und unverbindliche
Marktpreiseinschätzung ihrer Immobilie an.

Kontaktieren Sie uns, wir freuen uns darauf, Sie persönlich und individuell zu beraten.

T.: 05323 - 96 23 43 0

Shop Harz | Adolph-Roemer-Straße 16 | 38678 Clausthal-Zellerfeld | harz@von-poll.com

Leading
REAL ESTATE
COMPANIES
IN THE WORLD

www.von-poll.com/harz

CODICE OGGETTO: 25323081 - 38723 Seesen

Una prima impressione

Herzlich Willkommen in einer Villa, die vielfältige Nutzungsmöglichkeiten bietet. Erbaut um das Jahr 1912 - also in der Gründerzeit verbindet die Villa historisches Altbauflair mit moderner und zeitgemäßer Technik und Wohnmöglichkeiten. Ideal für Familien, anspruchsvolle Paare, Mehrgenerationen oder Wohnen und Arbeiten unter einem Dach.

Insgesamt verfügt die Villa über ca. 281 m² Wohnfläche, die sich aufteilen auf Erdgeschoss, Obergeschoss, Dachgeschoss und einer kleinen Einliegerwohnung. Der Bereich im Erdgeschoss war früher eine Arztpraxis und wurde in Wohnraum umgenutzt, so dass sich hier nun eine sehr schöne und komplett eingerichtete Wohneinheit mit 3 Zimmern, Küche inkl. Einbauküche und einem modernen Badezimmer mit Dusche befindet.

Das Obergeschoss und Dachgeschoss eignet sich perfekt zum Wohnen und Leben auf außergewöhnlichem Raum. Hier gibt es sehr viel Platz für eine Familie oder Paare, die großzügig leben möchten. Im Obergeschoss befindet sich ein niedlicher Erkerraum, der sich hervorragend zum Entspannen oder um ein Buch zu lesen, eignet. Weiterhin gibt es hier den großzügigen Wohn- und Essbereich mit angrenzendem Kaminzimmer, Küche inkl. Einbauküche und ein Badezimmer mit Dusche. Stuckelemente und eine Stuckrosette im Wohnzimmer lassen Altbauflair aufkommen. Ein absolutes Highlight ist die sonnige Dachterrasse mit Blick in den Garten und den Poolbereich. Hier am Abend zu sitzen - den Tag Revue passieren lassen und sonniges Wetter genießen - ein kleiner Traum. Dann gibt es noch das Dachgeschoss mit einem Zimmer, Schlafzimmer mit begehbarem Ankleide und Sauna sowie dem Master-Bad mit Wellness-Dusche und Wellness-Badewanne.

Verbunden werden die Etagen mit einer historischen Echtholztreppe. Des Weiteren gibt es einen Kellerbereich mit diversen Räumlichkeiten, der viel Platz zum Lagern und Aufbewahren bietet, zwei Garagen, Carport, Gartenhaus und noch vieles mehr.

Der wunderschön eingewachsene Garten mit dem überdachten Pool bietet optimale Voraussetzungen zum Entspannen und Relaxen und vermitteln ein mediterranes Gefühl.

Wir können noch sehr viel über diese beeindruckende Villa und Ihre Großzügigkeit schreiben - überzeugen Sie sich einfach bei einer Besichtigung von der Vielfältigkeit. - Wir freuen uns auf Ihre Kontaktaufnahme und die Besichtigung mit Ihnen.

Gern steht Ihnen von Poll Finance für eine Finanzierung zur Seite.

CODICE OGGETTO: 25323081 - 38723 Seesen

Dettagli dei servizi

- historisches Treppenhaus
- Kamin aus italienischem Travertin
- Einbauküchen
- Stuckelemente
- Dachterrasse
- Sauna
- Ankleidezimmer
- Whirlpool-Badewanne und Whirlpool-Dusche im Masterbad
- zwei Garagen
- Carport
- Gartenhaus
- Dachsanierung in 2002
- Kernsanierung der Hauptwohnung in 2005
- Trockenlegung des Kellers in 2006
- Photovoltaikanlage aus 2013
- Erneuerung der Heizungsanlage mit Solarthermic-Anlage zur Warmwasseraufbereitung in 2020
- überdachtes Schwimmbad mit Wärmepumpe, Gegenstromanlage und Elektrolyse
- Ferienwohnung

CODICE OGGETTO: 25323081 - 38723 Seesen

Tutto sulla posizione

Seesen ist eine Stadt im Landkreis Goslar, Niedersachsen, gelegen am nordwestlichen Harzrand zwischen Göttingen und Hannover. Insgesamt leben in der Kernstadt ca. 11.000 Einwohner. Hinzu kommen mehrere Stadtteile mit ca. 8.000 Einwohnern. Die Stadt selbst bietet eine hohe Lebensqualität und sehr gute Infrastruktur. Namhafte Unternehmen sind in Seesen ansässig und sorgen für eine wirtschaftsstarke Kommune mit Produktionen von hochwertigen Produkten für die Weltwirtschaft. Durch die verkehrsgünstige Lage hat sich Seesen in den letzten Jahren zudem auch zu einen exzellenten Standort für Neugründungen entwickelt. Oftmals wird Seesen auch mit der Schildautalklinik in Verbindung gebracht, die seit vielen Jahrzehnten ein fester Bestandteil der Stadt und ein großer Arbeitgeber ist.

Das Stadtbild wird geprägt von historischen Fachwerkhäusern und vielen Grünanlagen aber auch modernen Neubaugebieten. Die bekannteste Straße in Seesen - die Jacobsonstraße - mit ihren gemütlichen Cafés und Bistros sowie kleinen, teilweise inhabergeführten Geschäften, ist die Flaniermeile von Seesen - hier gilt sehen und gesehen werden. Größere Einkaufszentren sind rund um die Innenstadt zu finden.

Schulen inkl. Gymnasium, Ärzte, Restaurants, Kindergärten und vieles mehr sind gut und zentral erreichbar. Seesen bietet hervorragende Freizeitaktivitäten, wie z. B. die Sehusa-Therme, die weit über die Grenzen hinaus bekannt ist, den Steinway-Park mit seinen romantischen Wegen und Sitzmöglichkeiten, Minigolf-Anlage, Fitness-Studios und natürlich viele wunderschöne Wander- und Radfahrwege.

Seesen verfügt über einen Bahnhof, die Nahverkehrszüge in Richtung Herzberg, Northeim, Göttingen, Salzgitter und Braunschweig verkehren im Stundentakt. Der Stadtbus "Lila Linie" verkehrt innerhalb von Seesen, so dass auch von den Wohnvierteln eine hervorragende Anbindung in die Innenstadt besteht.

Ein sehr gut ausgebautes Straßennetz bringt Sie mit den PKW schnell nach Osterode, Bad Gandersheim, Goslar, Bockenem oder wo immer Sie auch hinfahren wollen.

Seesen liegt direkt an der Autobahn A7. Von hier gelangen Sie in relativ kurzer Zeit in die großen Städte Richtung Süden (Göttingen, Kassel, etc.) oder Richtung Norden (Hannover).

Wohnen in Seesen bedeutet eine hohe Lebensqualität und ein freundliches und

angenehmes Miteinander.

CODICE OGGETTO: 25323081 - 38723 Seesen

Ulteriori informazioni

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.
Dieser ist gültig bis 25.5.2034.
Endenergieverbrauch beträgt 84.80 kwh/(m²*a).
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1912.
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 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: 25323081 - 38723 Seesen

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