Wulften

# Ευρύχωρη και φωτεινή μονοκατοικία με βοηθητικά κτίρια και ανάγκες ανακαίνισης σε ήσυχη τοποθεσία

*Αριθμός ακινήτου: 25323078*




ΤΙΜΉ ΑΓΟΡΆΣ: 139.000 EUR • ΕΠΙΦΆΝΕΙΑ: ca. 174 m² • ΔΩΜΆΤΙΑ: 10 • ΈΚΤΑΣΗ ΓΗΣ: 614 m²

Αριθμός ακινήτου: 25323078 - 37199 Wulften


- Με μια ματιά
- Το ακίνητο
- Ενεργειακά δεδομένα
- Μια πρώτη εντύπωση
- Λεπτομέρειες των ανέσεων
- Όλα για την τοποθεσία
- Άλλες πληροφορίες
- Συνεργάτης επικοινωνίας

Αριθμός ακινήτου: 25323078 - 37199 Wulften

# Με μια ματιά

| | |
|---|---|
| Αριθμός ακινήτου | 25323078 |
| Επιφάνεια | ca. 174 m² |
| Σχήμα στέγης | Στεγανωτική οροφή |
| Δωμάτια | 10 |
| τουαλέτα | 3 |
| Έτος κατασκευής | 1937 |
| Χώρος στάθμευσης | 1 x Εξωτερικός χώρος στάθμευσης, 1 x Γκαράζ |

| | |
|---|---|
| Τιμή αγοράς | 139.000 EUR |
| σπίτι | Ανεξάρτητη μονοκατοικία |
| Provision | Käuferprovision 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Χρησιμοποιήσιμος χώρος | ca. 200 m² |
| Έπιπλα | WC επισκεπτών, Τζάκι, Κήπος, Εντοιχιζόμενη κουζίνα |

Αριθμός ακινήτου: 25323078 - 37199 Wulften

# Ενεργειακά δεδομένα

| | |
|---|---|
| Συστήματα θέρμανσης | Μονόχωρο σύστημα θέρμανσης |
| Πηγή ενέργειας | Ηλεκτρισμός |
| Ενεργειακό πιστοποιητικό ισχύει έως | 27.06.2034 |
| Πηγή ενέργειας | Ηλεκτρικό |

| | |
|---|---|
| Πιστοποιητικό ενέργειας | BEDARF |
| Τελική ζήτηση ενέργειας | 220 kWh/m²a |
| Κατηγορία ενεργειακής απόδοσης | G |
| Έτος κατασκευής σύμφωνα με το ενεργειακό πιστοποιητικό | 1937 |

Αριθμός ακινήτου: 25323078 - 37199 Wulften

# Το ακίνητο






Αριθμός ακινήτου: 25323078 - 37199 Wulften

# Το ακίνητο





Αριθμός ακινήτου: 25323078 - 37199 Wulften

# Το ακίνητο





Αριθμός ακινήτου: 25323078 - 37199 Wulften

# Το ακίνητο





Αριθμός ακινήτου: 25323078 - 37199 Wulften

# Το ακίνητο





Αριθμός ακινήτου: 25323078 - 37199 Wulften

# Το ακίνητο





Αριθμός ακινήτου: 25323078 - 37199 Wulften

# Το ακίνητο





Αριθμός ακινήτου: 25323078 - 37199 Wulften

# Το ακίνητο





Αριθμός ακινήτου: 25323078 - 37199 Wulften

# Το ακίνητο





Αριθμός ακινήτου: 25323078 - 37199 Wulften

# Το ακίνητο





Αριθμός ακινήτου: 25323078 - 37199 Wulften

# Το ακίνητο





Αριθμός ακινήτου: 25323078 - 37199 Wulften

# Το ακίνητο





Αριθμός ακινήτου: 25323078 - 37199 Wulften

# Το ακίνητο





Αριθμός ακινήτου: 25323078 - 37199 Wulften

# Το ακίνητο






Αριθμός ακινήτου: 25323078 - 37199 Wulften

# Το ακίνητο





Αριθμός ακινήτου: 25323078 - 37199 Wulften

# Το ακίνητο



Αριθμός ακινήτου: 25323078 - 37199 Wulften

# Μια πρώτη εντύπωση

Verkauft wird hier eine Immobilie mit vielfältigen Nutzungsmöglichkeiten. Großzügig und solide um 1937 gebaut liegt das Haupthaus inkl. der Nebengebäude in einer sehr guten und ruhigen Lage von Wulften und verfügt über ca. 174 m² Wohnfläche, die sich aufteilen auf Erdgeschoss, Obergeschoss und Dachgeschoss.

Vom Haupthaus aber auch vom Grundstück aus gelangen Sie in die Nebengebäude und auf das sonnige Grundstück. Die Nebengebäude bieten sehr viel Potential z. B. für kreative Tätigkeiten, Künstler, Handwerker, kleine Landwirtschaft aber auch als Lagerraum für Firmen. Selbstverständlich ist hier auch ausreichend Platz für die PKW-Liebhaber.

Das sonnige Grundstück lädt wunderbar ein zum Ausruhen und Genießen sowie für die Kleinen zum Spielen ein.

Die Immobilie selbst verfügt über große, lichtdurchflutete Räume, die ausreichend Platz für eine Familie bieten. Im oberen Bereich des Nebengebäudes gibt es eine kleine Einliegerwohnung, die sich hervorragend für die Vermietung eignet. Ein großzügiger Hobbyraum mit Bar bietet vielseitige Möglichkeiten zum Relaxen und Entspannen mit der Familie und/oder Freunden.

Wir möchten jedoch nicht unerwähnt lassen, dass erheblicher Renovierungs- bzw. Sanierungsbedarf besteht und die Räumlichkeiten sicherlich nicht mehr den heutigen Wohnansprüchen gerecht werden. Beheizt wird die Immobilie mit einer Nachtspeicherheizung (Elektro), es liegt jedoch ein Gasanschluss auf der anderen Straßenseite, so dass eine Gasheizung installiert werden kann.

Viel können wir noch über diese interessante Immobilie schreiben - überzeugen Sie sich einfach bei einer Besichtigung von den fantastischen Möglichkeiten, die dieses Haus bietet.

Wir freuen uns auf Ihre Kontaktaufnahme.

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

Αριθμός ακινήτου: 25323078 - 37199 Wulften

# Λεπτομέρειες των ανέσεων

-renovierungs- bzw. sanierungsbedürftig
-diverse Nebengebäude mit vielfältigen Nutzungsmöglichkeiten
-Keller
-Garage (Tor elektrisch)
-Einliegerwohnung
-großzügiger Hobbyraum mit integrierter Bar und Kamin
-kleine Bar mit Damen- und Herren-WC im Nebengebäude
-zweifach verglaste Kunststofffenster
-Nachtspeicheröfen (Gas liegt an der Straße, so dass auf eine Gasheizung umgestellt werden kann)
-großzügige und lichtdurchflutete Räumlichkeiten
-Wintergarten
-Sauna
-und vieles mehr

Αριθμός ακινήτου: 25323078 - 37199 Wulften

# Όλα για την τοποθεσία

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, Schlachterei 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, von wo aus Sie dann in alle Richtungen mit der Bahn fahren können. Auch die Busverbindung ist hervorragend.

Leben in Wulften bedeutet - Miteinander - Wohlfühlen - Genießen. - Der Ort freut sich auf Sie als neue Bewohner.

Αριθμός ακινήτου: 25323078 - 37199 Wulften

# Αλλες πληροφορίες

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.
Dieser ist gültig bis 27.6.2034.
Endenergiebedarf beträgt 220.00 kwh/(m²*a).
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Strom.
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1937.
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 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.

Αριθμός ακινήτου: 25323078 - 37199 Wulften

# Συνεργάτης επικοινωνίας

Για περισσότερες πληροφορίες, επικοινωνήστε με τον υπεύθυνο επικοινωνίας σας:

Jörg Gehrke

Adolph-Roemer-Straße 16, 38678 Clausthal-Zellerfeld
Tel.: +49 5323 - 96 23 43 0
E-Mail: harz@von-poll.com

*Στην αποποίηση ευθύνης της von Poll Immobilien GmbH*

www.von-poll.com