Wulften am Harz

Exklusives Wohnen auf einer Ebene - Traumhafter und lichtdurchfluteter Bungalow im Neubaugebiet

Objektnummer: 26323040



KAUFPREIS: 389.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 118 m² • ZIMMER: 4 • GRUNDSTÜCK: 628 m²

Objektnummer: 26323040 - 37199 Wulften am Harz

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

Objektnummer: 26323040 - 37199 Wulften am Harz

Auf einen Blick

Objektnummer	26323040
Wohnfläche	ca. 118 m²
Dachform	Walmdach
Zimmer	4
Badezimmer	1
Baujahr	2024
Stellplatz	1 x Carport, 1 x Freiplatz, 1 x Garage

Kaufpreis	389.000 EUR
Haustyp	Bungalow
Provision	Käuferprovision 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisierung / Sanierung	2024
Zustand der Immobilie	neuwertig
Bauweise	Massiv
Nutzfläche	ca. 20 m²
Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Garten/-mitbenutzung

Objektnummer: 26323040 - 37199 Wulften am Harz

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Fußbodenheizung
Wesentlicher Energieträger	Luft/Wasser-Wärmepumpe
Energieausweis gültig bis	14.04.2034
Befeuerung	Luft/Wasser-Wärmepumpe

Energieausweis	Bedarfsausweis
Endenergiebedarf	20.5 kWh/m²a
Energie-Effizienzklasse	A+
Baujahr laut Energieausweis	2024

Objektnummer: 26323040 - 37199 Wulften am Harz

Die Immobilie





Objektnummer: 26323040 - 37199 Wulften am Harz

Die Immobilie





Objektnummer: 26323040 - 37199 Wulften am Harz

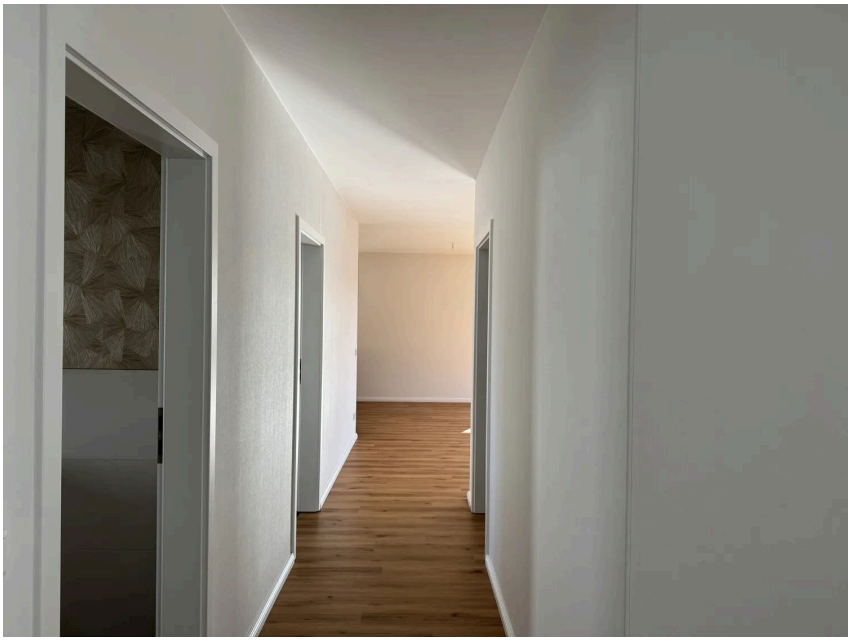
Die Immobilie





Objektnummer: 26323040 - 37199 Wulften am Harz

Die Immobilie





Objektnummer: 26323040 - 37199 Wulften am Harz

Die Immobilie

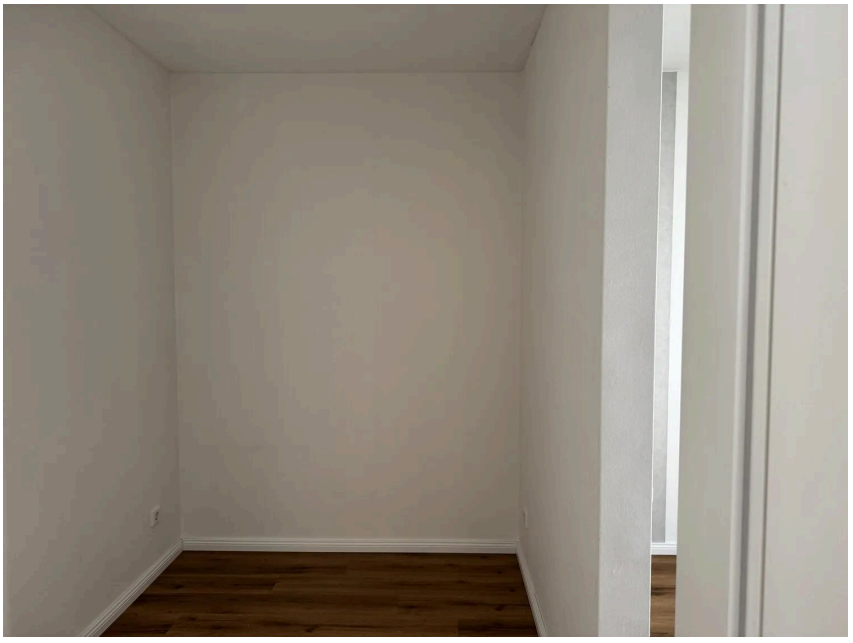




Objektnummer: 26323040 - 37199 Wulften am Harz

Die Immobilie

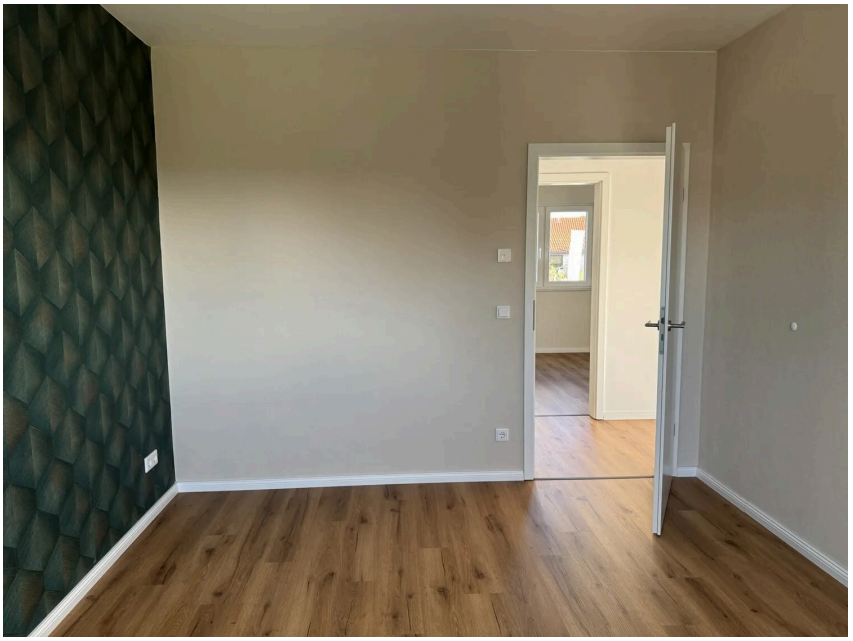




Objektnummer: 26323040 - 37199 Wulften am Harz

Die Immobilie





Objektnummer: 26323040 - 37199 Wulften am Harz

Die Immobilie





Objektnummer: 26323040 - 37199 Wulften am Harz

Die Immobilie





Objektnummer: 26323040 - 37199 Wulften am Harz

Die Immobilie





Objektnummer: 26323040 - 37199 Wulften am Harz

Ein erster Eindruck

Dieser massiv gebaute, traumhaft schöne Bungalow befindet sich in einem Wulftener Neubaugebiet auf einem ca. 628 m² großen Grundstück. Der Bungalow wurde im Jahr 2024 als KFW 55-Haus fertiggestellt und verfügt über ca.118 m² Wohnfläche. Die Lage ist hervorragend und die Wege nah in die Natur.

Schon beim Betreten der Immobilie vermittelt das großzügige Entreé ein modernes und komfortables Ambiente. Ein cleverer und attraktiver Grundriss mit einer durchdachten Aufteilung macht Wohnen hier zu etwas ganz Besonderem. Insgesamt gibt es drei Zimmer, die individuell nutzbar sind, wobei ein Zimmer über einen separaten Ankleidebereich verfügt, so dass dieser Raum ideal als Schlafzimmer ist, Masterbad mit Dusche und Badewanne, Gäste-WC, Technikraum mit Platz für die Waschmaschine und den äußerst großzügigen offenen Küchen-, Wohn- und Essbereich mit Ausgang auf die Terrassen.

Beheizt wird die Immobilie mit einer Kombination aus einer Wärmepumpe und einer Solaranlage, da so Betriebskosten gesenkt, die Umweltbilanz verbessert und die Energieunabhängigkeit erhöht wird. DSL und Glasfaser sorgen für schnelle Internetverbindungen, so dass auch Homeoffice-Arbeit gewährleistet ist.

Ein besonderes Highlight ist die Pergola mit Lichtfunktion, Sonnenschutz und Wärmelampe, so dass die Terrasse auch an kühlen und regnerischen Tagen zum Relaxen und Entspannen genutzt werden kann. Das Grundstück (teilweise Hanggrundstück) ist noch nicht vollständig angelegt, hier bieten sich vielfältige Optionen zur Gestaltung und Nutzung an.

Die Immobilie ist nicht unterkellert, jedoch eignet sich der Dachboden hervorragend als Lagerfläche. Für die PKW's gibt es eine Garage, Carport sowie einen Aussenstellplatz.

Unendlich können wir hier noch über dieses Schmuckstück und die Vorzüge schreiben aber den schönsten und besten Eindruck bekommen Sie bei einer Besichtigung.

Wir freuen uns auf Ihre Kontaktaufnahme und die Besichtigung mit Ihnen.

Sehr gern steht Ihnen von Poll Finance für eine Finanzierung zur Seite.

Objektnummer: 26323040 - 37199 Wulften am Harz

Ausstattung und Details

-Fertigstellung 2024 - massive Bauweise, KFW 55-Haus
-3-fach verglaste Kunststofffenster
-Jalousien
-Fussbodenheizung
-Wärmepumpe, Photovoltaikanlage
-gepflasterte Wege
-Terrasse mit luxuriöser Pergola mit LED-Beleuchtung (ferngesteuert per APP), Sonnenschutz und Wärmelampe
-Glasfaser und DSL
-Nachrüstung einer Wallbox möglich
-Carport
-Garage
-und vieles mehr

Objektnummer: 26323040 - 37199 Wulften am Harz

Alles zum Standort

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. Auch die Busverbindung ist hervorragend.

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

Objektnummer: 26323040 - 37199 Wulften am Harz

Sonstige Angaben

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: 26323040 - 37199 Wulften am Harz

Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Jörg Gehrke

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

Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com