Langelsheim / Wolfshagen im Harz

Kompaktes, modernes Blockhaus (Erstbezug) ca. 93,40 m² Wohnfläche mit Garten in Wolfshagen

Objektnummer: 26323109



KAUFPREIS: 198.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 96 m² • ZIMMER: 4 • GRUNDSTÜCK: 400 m²

Objektnummer: 26323109 - 38685 Langelsheim / Wolfshagen im Harz

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

Objektnummer: 26323109 - 38685 Langelsheim / Wolfshagen im Harz

Auf einen Blick

Objektnummer	26323109
Wohnfläche	ca. 96 m²
Dachform	Satteldach
Zimmer	4
Schlafzimmer	3
Badezimmer	1
Baujahr	2024
Stellplatz	1 x Freiplatz

Kaufpreis	198.000 EUR
Haustyp	Einfamilienhaus
Provision	Käuferprovision 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Zustand der Immobilie	nach Vereinbarung
Bauweise	Holz
Ausstattung	Terrasse, Garten/-mitbenutzung

Objektnummer: 26323109 - 38685 Langelsheim / Wolfshagen im Harz

Auf einen Blick: Energiedaten

Wesentlicher Energieträger	Elektro
Energieausweis gültig bis	13.12.2034

Energieausweis	Bedarfsausweis
Endenergiebedarf	37.5 kWh/m²a
Energie-Effizienzklasse	A
Baujahr laut Energieausweis	2024

Objektnummer: 26323109 - 38685 Langelsheim / Wolfshagen im Harz

Die Immobilie





Objektnummer: 26323109 - 38685 Langelsheim / Wolfshagen im Harz

Die Immobilie





Objektnummer: 26323109 - 38685 Langelsheim / Wolfshagen im Harz

Die Immobilie





Objektnummer: 26323109 - 38685 Langelsheim / Wolfshagen im Harz

Die Immobilie





Objektnummer: 26323109 - 38685 Langelsheim / Wolfshagen im Harz

Die Immobilie





Objektnummer: 26323109 - 38685 Langelsheim / Wolfshagen im Harz

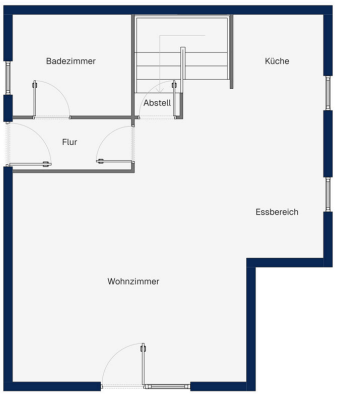
Die Immobilie

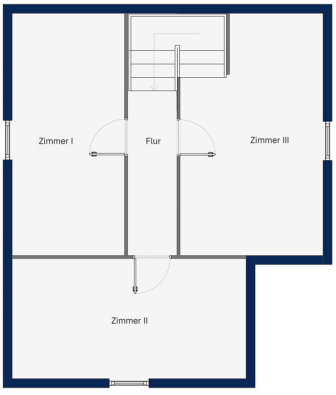




Objektnummer: 26323109 - 38685 Langelsheim / Wolfshagen im Harz

Grundrisse





Dieser Grundriss ist nicht maßstabsgetreu. Die Unterlagen wurden uns vom Auftraggeber zur Verfügung gestellt. Aus diesem Grund können wir nicht für die Richtigkeit der Angaben garantieren.

Objektnummer: 26323109 - 38685 Langelsheim / Wolfshagen im Harz

Ein erster Eindruck

Dieses freistehende Holzbohlen-Blockhaus in Wolfshagen im Harz verbindet eine natürliche Wohnatmosphäre mit einer durchdachten Raumaufteilung und moderner Ausstattung. Das im Jahr 2024 errichtete Haus ist fertiggestellt und steht zum Erstbezug bereit.

Auf ca. 93,40 m² Wohnfläche, verteilt auf Erd- und Dachgeschoss, bietet es ein gemütliches Zuhause für Paare oder eine kleine Familie. Sichtbare Holzwände und Deckenbalken verleihen den Räumen einen warmen Charakter, während helle Bodenbeläge und weiße Deckenflächen für einen freundlichen Gesamteindruck sorgen.

Den Mittelpunkt des Erdgeschosses bildet der offen gestaltete Wohn- und Essbereich mit angrenzendem Küchenbereich. Dieser bietet Platz für eine Einbauküche nach eigenen Vorstellungen. Eine Terrassentür führt vom Wohnbereich direkt in den Garten. Auf dem insgesamt ca. 400 m² großen Grundstück bietet die rund 294,5 m² große Gartenfläche Raum für individuelle Gestaltungsideen, gemütliche Sitzgelegenheiten und gemeinsame Zeit im Freien. Ein Badezimmer sowie der Eingangsflur ergänzen diese Etage.

Im ausgebauten Dachgeschoss stehen drei separat zugängliche Zimmer zur Verfügung. Ob als Schlafzimmer, Kinderzimmer, Gästezimmer oder Büro – die Räume lassen sich passend zur persönlichen Lebenssituation nutzen. Ein bodentiefes Fensterelement im gartenseitigen Zimmer sorgt für zusätzlichen Lichteinfall.

Die Elektro-Fußbodenheizung lässt sich komfortabel über Thermostate sowie per App steuern. Eine Vorrüstung für eine Wallbox und ein Stellplatz mit Kiesoberfläche ergänzen das Angebot. Darüber hinaus bestehen ideale Voraussetzungen für die unkomplizierte Installation einer Photovoltaikanlage.

Die Übernahme erfolgt direkt vom Bauherrn. Dieses fertiggestellte Haus bietet die Gelegenheit zum Erstbezug in ein Zuhause mit dem besonderen Charakter eines Holzblockhauses.

Zusätzlich besteht die Möglichkeit, das direkt angrenzende Baugrundstück mit einer Fläche von ca. 1.103 m² und vorhandener Garage zu erwerben. Der Kaufpreis für das Grundstück beträgt 75.000 €. Eine bereits gestellte Bauvoranfrage wurde positiv beschieden und bietet damit eine gute Grundlage für eine mögliche zukünftige Bebauung.

Bei Fragen rund um die Finanzierung steht Ihnen Frau Keller von VON POLL FINANCE gerne zur Verfügung.

Objektnummer: 26323109 - 38685 Langelsheim / Wolfshagen im Harz

Ausstattung und Details

Die Ausstattung des Hauses verbindet sichtbare Holzoberflächen mit modernen, funktionalen Elementen. Helle Bodenbeläge in Holzoptik, weiß gestaltete Deckenflächen und freiliegende Holzbalken unterstreichen die natürliche Wohnatmosphäre.
Im Erdgeschoss ist das Badezimmer mit einer bodengleichen Dusche samt Glasabtrennung, einem Waschtisch mit Unterschrank sowie einem wandhängenden WC ausgestattet. Schwarze Armaturen und Wandflächen in Marmoroptik setzen zeitgemäße Akzente.
Der offene Küchenbereich bietet Raum für eine Einbauküche nach eigenen Vorstellungen. Die Elektro-Fußbodenheizung ermöglicht eine Steuerung über Thermostate und per App. Zahlreiche Steckdosen, teilweise mit USB-Funktion, ergänzen die technische Ausstattung. Das Dachgeschoss ist gedämmt und ausgebaut.
Die wesentlichen Ausstattungsmerkmale im Überblick:
• Freistehendes Holzbohlen-Blockhaus, Baujahr 2024
• Ca. 93,40 m² Wohnfläche auf zwei Ebenen
• Ca. 400 m² Grundstück mit rund 294,5 m² Gartenfläche
• Vier Zimmer einschließlich des offenen Wohn- und Essbereichs
• Offener Küchenbereich zur individuellen Einrichtung
• Badezimmer mit bodengleicher Dusche, Glasabtrennung und wandhängendem WC
• Elektro-Fußbodenheizung mit Thermostat- und App-Steuerung
• Energiebedarfsausweis: Energieeffizienzklasse A, Endenergiebedarf 37,50 kWh/(m²·a)
• Ausgebautes und gedämmtes Dachgeschoss
• Bodentiefes Fensterelement im gartenseitigen Dachgeschosszimmer
• Steckdosen teilweise mit USB-Funktion
• Zusätzliche Abstellmöglichkeit unter der Treppe
• Vorrüstung für eine Wallbox
• Stellplatz mit Kiesoberfläche
• Erstbezug nach Fertigstellung
Als mögliche spätere Ergänzungen sind ein Balkon über dem Terrassenbereich und ein Kaminofen im Wohnzimmer vorgesehen. Die jeweilige bauliche und technische Umsetzbarkeit ist vor einer Ausführung zu prüfen.

Objektnummer: 26323109 - 38685 Langelsheim / Wolfshagen im Harz

Alles zum Standort

Wolfshagen im Harz steht für naturnahes Wohnen in einer familienfreundlichen Umgebung – ruhig, grün und zugleich gut angebunden. Als Ortsteil von Langelsheim verbindet der Ort die landschaftlichen Vorzüge des Harzes mit kurzen Wegen in die umliegenden Städte und einer angenehmen Atmosphäre für den Alltag.

Wälder, Wanderwege und die nahe gelegenen Innerste- und Granetalsperren prägen die Umgebung und bieten vielfältige Möglichkeiten zur Erholung. Die Nähe zur Natur macht Wolfshagen zu einem attraktiven Wohnstandort für Menschen, die ein ruhiges Zuhause mit abwechslungsreichen Freizeitmöglichkeiten verbinden möchten.

Besonders hervorzuheben ist der familienfreundliche Charakter des Ortes. Viele junge Familien haben hier ihr Zuhause gefunden und bereichern das gemeinschaftliche Leben. Ein Kindergarten und eine Grundschule vor Ort erleichtern den Familienalltag. Spielmöglichkeiten, Sportangebote und gemeinsame Aktivitäten in der Natur schaffen ein Umfeld, in dem Kinder aufwachsen und Familien sich wohlfühlen können.

Auch verkehrstechnisch ist Wolfshagen gut angeschlossen. Über die nahe gelegene B82 bestehen gute Verbindungen nach Goslar sowie zur Autobahn A7 bei Rhüden. Die Kernstadt Langelsheim ist in wenigen Fahrminuten erreichbar und ergänzt das Angebot mit Einkaufsmöglichkeiten, medizinischer Versorgung und einem Bahnhof für regionale Zugverbindungen. Damit bietet der Standort auch für Berufstätige und Pendler eine praktische Ausgangslage.

Die Kombination aus naturnahem Wohnen, einem lebendigen Familienumfeld und guter Erreichbarkeit macht Wolfshagen zu einem attraktiven Lebensmittelpunkt für junge Familien, Berufstätige und Ruhesuchende gleichermaßen.

Überblick der Lagevorteile:

- Kindergarten und Grundschule direkt im Ort
- Wälder, Wander- und Radwege in der nahen Umgebung
- Innerste- und Granetalsperre als nahe gelegene Ausflugsziele
- Kurze Wege nach Langelsheim und Goslar
- Gute Anbindung an die B82 und die Autobahn A7
- Regionaler Bahnanschluss im benachbarten Langelsheim

Objektnummer: 26323109 - 38685 Langelsheim / Wolfshagen im 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: 26323109 - 38685 Langelsheim / Wolfshagen im 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