

Wildemann

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

CODE DU BIEN: 25323053



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

PRIX D'ACHAT: 109.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 160 m<sup>2</sup> • PIÈCES: 8 • SUPERFICIE DU TERRAIN: 150 m<sup>2</sup>

CODE DU BIEN: 25323053 - 38709 Wildemann

- En un coup d'œil
- La propriété
- Informations énergétiques
- Une première impression
- Détails des commodités
- Tout sur l'emplacement
- Plus d'informations
- Contact

CODE DU BIEN: 25323053 - 38709 Wildemann

## En un coup d'œil

CODE DU BIEN	25323053
Surface habitable	ca. 160 m <sup>2</sup>
Type de toiture	à deux versants
Pièces	8
Salles de bains	2
Année de construction	1895

Prix d'achat	109.000 EUR
Type de bien	Maison en bande centrale
Commission pour le locataire	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
État de la propriété	A rénover
Surface de plancher	ca. 25 m <sup>2</sup>
Aménagement	Terrasse, Balcon

CODE DU BIEN: 25323053 - 38709 Wildemann

## Informations énergétiques

Type de chauffage	Chauffage à l'étage	Certification énergétique	Certificat de performance énergétique
Chauffage	Gaz	Consommation finale d'énergie	80.20 kWh/m <sup>2</sup> a
Certification énergétique valable jusqu'au	08.04.2035	Classement énergétique	C
Source d'alimentation	Gaz	Année de construction selon le certificat énergétique	1895

CODE DU BIEN: 25323053 - 38709 Wildemann

## La propriété



CODE DU BIEN: 25323053 - 38709 Wildemann

## La propriété



CODE DU BIEN: 25323053 - 38709 Wildemann

## La propriété



CODE DU BIEN: 25323053 - 38709 Wildemann

## La propriété



CODE DU BIEN: 25323053 - 38709 Wildemann

## La propriété



CODE DU BIEN: 25323053 - 38709 Wildemann

## La propriété



CODE DU BIEN: 25323053 - 38709 Wildemann

## La propriété



CODE DU BIEN: 25323053 - 38709 Wildemann

## La propriété



CODE DU BIEN: 25323053 - 38709 Wildemann

## La propriété



CODE DU BIEN: 25323053 - 38709 Wildemann

## La propriété



CODE DU BIEN: 25323053 - 38709 Wildemann

## La propriété



CODE DU BIEN: 25323053 - 38709 Wildemann

## La propriété



CODE DU BIEN: 25323053 - 38709 Wildemann

## La propriété



CODE DU BIEN: 25323053 - 38709 Wildemann

## La propriété



CODE DU BIEN: 25323053 - 38709 Wildemann

## La propriété



FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



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)

**CODE DU BIEN: 25323053 - 38709 Wildemann**

## Une première impression

Gemütliches Reihenmittelhaus mit zeitgemäßer Ausstattung und Garten am Fluß Diese Immobilienanzeige beschreibt ein harztypisches Reihenmittelhaus, das 1895 erbaut wurde und sich in einem leicht renovierungsbedürftigen, aber grundlegend solidem Zustand befindet. Das Objekt bietet eine Wohnfläche von ca. 160 m<sup>2</sup> sowie eine Grundstücksfläche von ca. 150 m<sup>2</sup>. Hinzu kommt weitere Nutzfläche im Keller, im Dachstuhl sowie im beheizten Anbau im Garten, der bislang als Werkstatt genutzt wurde. Durch die vorhandene Heizung und den Startstromanschluss könnte hier z.B. eine Sauna eingebaut werden. Das Haus besteht aus insgesamt acht Zimmern und verfügt neben der Küche über ein Badezimmer mit Dusche und Badewanne im EG sowie über zwei WCs im 1. und im 2. OG. Das WC im 1. OG ist problemlos erweiterbar zu einem zweiten vollwertigen Badezimmer. Die Immobilie eignet sich somit ideal für größere Familien oder Käufer, die ein großzügiges Raumangebot suchen. Auch eine Nutzung als Ferienhaus (für bis zu 10 Personen) wäre sehr gut 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. Das Badezimmer und die WCs bieten eine grundlegende Ausstattung und befinden sich in einem altersgemäßen, aber voll funktionstüchtigen Zustand. Eine optionale Renovierung dieser Bereiche könnte die Nutzung und den Komfort noch einmal merklich verbessern. Besonders hervorzuheben ist, dass die Immobilie über eine recht neuwertige Gasbrennwerttherme aus Baujahr 2020 verfügt, die für die Wärmeversorgung der Räume zuständig ist. Die Ausstattung des Hauses wird als einfach beschrieben. In den letzten Jahren wurden zwar (mit Ausnahme der Heizung und dem Einbau vieler neuer Kunststoffenster) keine umfangreichen Modernisierungsmaßnahmen durchgeführt. Es wurden jedoch schätzungsweise in den 70er/80er Jahren sicherlich die Bäder und die Elektrik erneuert. Man erkennt, dass die bisherigen Eigentümer das Haus laufend instand gehalten und stets sehr gut gepflegt haben. Der solide und voll funktionstüchtige, aber renovierungsbedürftige Zustand des Hauses gibt zukünftigen Eigentümern die Möglichkeit, das Objekt nach eigenen Vorstellungen zu gestalten und zu modernisieren. Eine individuelle Renovierung kann das Haus an aktuelle Wohnstandards anpassen und das Potenzial der Immobilie vollständig ausschöpfen. Aber auch mit nur wenigen Arbeiten wäre ein Einzug durchaus denkbar. Das Haus ist teilunterkellert und verfügt ferner über einen Dachstuhl sowie ein Lager im oberen Teil des Anbaus (oberhalb der Werkstatt), so dass ausreichend Platz vorhanden ist für alles, was gelagert werden soll. Sowohl Keller als auch Dachstuhl vermitteln einen sehr gepflegten Eindruck und sind trocken. 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 gestaltet sich pflegeleicht mit viel geplanter Fläche. Mit etwas Überarbeitung kann aber auch ein schöner kleiner Garten als Wohlfühloase angelegt werden, ganz nach den individuellen Vorstellungen der neuen Eigentümer. Das Grundstück grenzt an der Gartenseite unmittelbar an die vorbeifließende Innerste (der Fluß, der dem Innerstetal, in dem Wildemann liegt, seinen Namen gab). Das leichte Plätzchen und das Rauschen des Flusses verleihen dem Garten Frische und etwas Romantik. Insgesamt stellt das Objekt eine interessante Möglichkeit sowohl für Käufer dar, die mit wenigen Handgriffen und kostensparend ein neues Eigenheim beziehen möchten, als auch für Käufer, die in die Renovierung eines Hauses investieren möchten, um es ganz nach dem eigenen Geschmack zu gestalten und als neuen Rückzugsort zu entwickeln, sei es als Dauerwohnsitz, als Ferienhaus oder für die Vermietung. Durch die umfangreiche Wohnfläche und die zahlreichen Zimmer bietet das Haus vielfältige Nutzungsmöglichkeiten für unterschiedliche Lebenskonzepte. Die zentrale Lage des Hauses im Ortskern ermöglicht eine gute Anbindung an öffentliche Verkehrsmittel sowie die Infrastruktur des täglichen Bedarfs. In unmittelbarer Nähe befinden sich mehrere Restaurants, ein Lebensmittelgeschäft sowie die Touristeninformation. Zahlreiche Wanderwege starten quasi vor der Haustür. Das zum UNESCO-Weltkulturerbe gehörige Schaubergwerk 19-Lachter-Stollen ist nur ein paar Schritte entfernt. 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

**CODE DU BIEN: 25323053 - 38709 Wildemann**

## Détails des commodités

- 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

**CODE DU BIEN: 25323053 - 38709 Wildemann**

## Tout sur l'emplacement

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-

CODE DU BIEN: 25323053 - 38709 Wildemann

## Plus d'informations

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.

CODE DU BIEN: 25323053 - 38709 Wildemann

## Contact

Pour de plus amples informations, veuillez contacter votre personne de contact :

Jörg Gehrke

---

Adolph-Roemer-Straße 16 Résine  
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)