

Walkenried

# Schönes Einfamilienhaus mit 140 m<sup>2</sup> Wohnfläche in toller Lage von Walkenried

Objektnummer: 23323033



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

KAUFPREIS: 375.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 140 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 4 • GRUNDSTÜCK: 600 m<sup>2</sup>

Objektnummer: 23323033 - 37445 Walkenried

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

Objektnummer: 23323033 - 37445 Walkenried

## Auf einen Blick

Objektnummer	23323033	Kaufpreis	375.000 EUR
Wohnfläche	ca. 140 m <sup>2</sup>	Haus	Einfamilienhaus
Dachform	Satteldach	Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Bezugsfrei ab	nach Vereinbarung	Bauweise	Massiv
Zimmer	4	Nutzfläche	ca. 0 m <sup>2</sup>
Badezimmer	1	Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Garten/-mitbenutzung, Einbauküche
Baujahr	1999		
Stellplatz	1 x Carport		

Objektnummer: 23323033 - 37445 Walkenried

## Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung	Energieausweis	VERBRAUCH
Energieausweis gültig bis	18.04.2033	Endenergie- verbrauch	77.50 kWh/m <sup>2</sup> a
Befuerung	Gas	Energie- Effizienzklasse	C

Objektnummer: 23323033 - 37445 Walkenried

## Die Immobilie



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



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

Objektnummer: 23323033 - 37445 Walkenried

## Die Immobilie



Objektnummer: 23323033 - 37445 Walkenried

## Die Immobilie



Objektnummer: 23323033 - 37445 Walkenried

## Die Immobilie





Objektnummer: 23323033 - 37445 Walkenried

## Die Immobilie



Objektnummer: 23323033 - 37445 Walkenried

## Die Immobilie



Objektnummer: 23323033 - 37445 Walkenried

## Die Immobilie



Objektnummer: 23323033 - 37445 Walkenried

## Die Immobilie



Objektnummer: 23323033 - 37445 Walkenried

## Die Immobilie



Objektnummer: 23323033 - 37445 Walkenried

## Die Immobilie

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN

VP VON POLL  
IMMOBILIEN



Geschäftsstellenleiter Jörg Gehrke (Mitte)  
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)

**Objektnummer: 23323033 - 37445 Walkenried**

## Ein erster Eindruck

In hervorragender Lage des bekannten Klosterortes Walkenried steht dieses wertbeständige Einfamilienhaus mit gehobener Ausstattung und 140 m<sup>2</sup> Wohnfläche. Errichtet wurde das Haus ca. 1999 in massiver Bauweise. Hier erwartet Sie Qualität, eine perfekte Lage und ein familiäres Umfeld. Das ca. 600 m<sup>2</sup> große Grundstück lädt zum Entspannen und Verweilen ein. Das auf dem Grundstück befindliche Gartenhaus eignet sich perfekt zum Einlagern von Gartenmöbeln und -geräten. Im Erdgeschoss befinden sich Gäste-WC, Hauswirtschaftsraum inkl. der Heizung und Warmwasserspeicher, Küche, Wohn- und Esszimmer sowie das großzügige und offene Treppenhaus. Vom Wohnzimmer aus gelangen Sie auf zwei Terrassen sowie in den liebevoll und pflegeleicht angelegten Garten. Im Obergeschoss befinden sich drei Schlafzimmer, Abstellbereich sowie das Badezimmer mit Badewanne und Wellnessdusche. Durch eine versenkbare Bodentreppe gelangen Sie auf den Dachboden, der Platz für weiteren Stauraum bietet. In der Einfahrt befindet sich das Carport, welches auch Platz für ein größeres Auto bietet. Wir freuen uns auf die Besichtigung mit Ihnen. Bei Ihrer Finanzierung hilft Ihnen gern Frau Keller von "von Poll Finance".

Objektnummer: 23323033 - 37445 Walkenried

## Ausstattung und Details

- Gaszentralheizung
- offenes Treppenhaus
- Fliesen im Erdgeschoss und Linoleum im Obergeschoss
- Carport
- Gartenhaus
- mehrere Terrassen (Zugang vom Wohnzimmer aus)
- pflegeleicht angelegter Garten
- und vieles mehr



**Objektnummer: 23323033 - 37445 Walkenried**

## Alles zum Standort

Walkenried ist ein Ort im Südharz mit ca. 4.400 Einwohnern und weit über die Grenzen Deutschlands hinaus bekannt wegen seiner Historie und dem Zisterzienserkloster, welches als UNESCO Weltkulturerbe ausgezeichnet ist. Walkenried liegt eingebettet in eine sonnige Landschaft und bietet ideale Voraussetzungen für ein angenehmes Wohnen und Leben. Walkenried verfügt über eine sehr gute Infrastruktur, es gibt ausreichend Möglichkeiten zum Einkaufen für den täglichen Bedarf sowie eine Grundschule und Kindergarten. Weiterführende Schulen befinden sich in Bad Sachsa und/oder Bad Lauterberg. Hier gibt es auch größere Einkaufsstraßen zum Shoppen von Bekleidung, etc. Freizeitmäßig bietet Walkenried viel Natur - egal ob Sie Wandern, Radfahren, Schwimmen oder einfach nur die Seele baumeln lassen möchten - in unmittelbarer Nähe werden Sie fündig. Ebenso gibt es ein hervorragend ausgebautes Straßennetz in und um Walkenried, so dass alle umliegenden Ortschaften aber auch größere Städte wie Osterode oder Göttingen gut erreichbar sind. Auch die Anbindung mit öffentlichen Verkehrsmitteln ist hervorragend. Walkenried ist an das Netz der DB angeschlossen und die Züge verkehren in regelmäßigen Abständen nach Bad Sachsa, Northeim, Göttingen aber auch in Richtung Nordhausen. Die hier angebotene Immobilie befindet sich in einem Neubaugebiet am Ortsanfang und ist umgeben von wunderschönen Häusern in einem familiären Umfeld.

Objektnummer: 23323033 - 37445 Walkenried

## Weitere Informationen

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 18.4.2033. Endenergieverbrauch beträgt 77.50 kwh/(m<sup>2</sup>\*a). Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1999. 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.

Objektnummer: 23323033 - 37445 Walkenried

## Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Jörg Gehrke

---

Adolph-Roemer-Straße 16 Harz

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)