

Bad Sachsa

# Lichtdurchflutetes Einfamilienhaus mit Weitblick in fantastischer Wohnlage

*CODICE OGGETTO: 25323055*



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

PREZZO D'ACQUISTO: 369.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 138 m<sup>2</sup> • VANI: 6 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 917 m<sup>2</sup>

CODICE OGGETTO: 25323055 - 37441 Bad Sachsa

- A colpo d'occhio
- La proprietà
- Dati energetici
- Una prima impressione
- Dettagli dei servizi
- Tutto sulla posizione
- Ulteriori informazioni
- Partner di contatto

CODICE OGGETTO: 25323055 - 37441 Bad Sachsa

## A colpo d'occhio

|                     |                                      |
|---------------------|--------------------------------------|
| CODICE OGGETTO      | 25323055                             |
| Superficie netta    | ca. 138 m <sup>2</sup>               |
| Tipologia tetto     | a due falde                          |
| Vani                | 6                                    |
| Bagni               | 3                                    |
| Anno di costruzione | 1993                                 |
| Garage/Posto auto   | 2 x superficie libera,<br>1 x Garage |

|                        |                                                                                 |
|------------------------|---------------------------------------------------------------------------------|
| Prezzo d'acquisto      | 369.000 EUR                                                                     |
| Casa                   | Casa unifamiliare                                                               |
| Compenso di mediazione | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises       |
| Stato dell'immobile    | Curato                                                                          |
| Tipologia costruttiva  | massiccio                                                                       |
| Superficie lorda       | ca. 80 m <sup>2</sup>                                                           |
| Caratteristiche        | Terrazza, Bagni di servizio, Giardino / uso comune, Cucina componibile, Balcone |

CODICE OGGETTO: 25323055 - 37441 Bad Sachsa

## Dati energetici

|                                         |               |
|-----------------------------------------|---------------|
| Tipologia di riscaldamento              | centralizzato |
| Riscaldamento                           | Gas           |
| CERTIFICAZIONE ENERGETICA VALIDO FINO A | 13.04.2036    |
| Fonte di alimentazione                  | Gas           |

|                                                       |                                     |
|-------------------------------------------------------|-------------------------------------|
| Certificazione energetica                             | Attestato di prestazione energetica |
| Consumo finale di energia                             | 136.00 kWh/m²a                      |
| Classe di efficienza energetica                       | E                                   |
| Anno di costruzione secondo il certificato energetico | 1993                                |



CODICE OGGETTO: 25323055 - 37441 Bad Sachsa

## La proprietà



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





CODICE OGGETTO: 25323055 - 37441 Bad Sachsa

## La proprietà





CODICE OGGETTO: 25323055 - 37441 Bad Sachsa

## La proprietà





CODICE OGGETTO: 25323055 - 37441 Bad Sachsa

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 25323055 - 37441 Bad Sachsa

## La proprietà





CODICE OGGETTO: 25323055 - 37441 Bad Sachsa

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 25323055 - 37441 Bad Sachsa

## La proprietà





CODICE OGGETTO: 25323055 - 37441 Bad Sachsa

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 25323055 - 37441 Bad Sachsa

## La proprietà





CODICE OGGETTO: 25323055 - 37441 Bad Sachsa

## La proprietà



FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



VON POLL  
IMMOBILIEN



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)

**CODICE OGGETTO: 25323055 - 37441 Bad Sachsa**

## Una prima impressione

Dieses lichtdurchflutete und solide gebaute KAMPA-Haus aus dem Jahr 1993 befindet sich in bevorzugter und ruhiger Wohnlage von Bad Sachsa-Neuhof auf einem 917 m<sup>2</sup> großen Hanggrundstück und besticht durch Individualität und Wohnkomfort. Hier lässt es sich auf ca. 138 m<sup>2</sup> Wohnfläche wunderbar leben. Ein cleverer und gut umgesetzter Grundriss vermittelt Platz und Lebensqualität.

Im Erdgeschoss befinden sich Entreé, Küche mit gemütlicher Sitzecke, Gäste-WC, Badezimmer mit Badewanne, Schlafzimmer sowie das großzügige Wohn- und Esszimmer. Vom Schlafzimmer und Wohnzimmer aus gelangen Sie auf die großzügige Terrasse, die ausreichend Fläche zum Relaxen und Entspannen bietet.

Im Obergeschoss befinden sich zwei Schlafzimmer sowie ein weiteres, sehr großzügiges Zimmer mit Zugang zum Balkon und das neuwertige Badezimmer mit Dusche.

Die Immobilie ist unterkellert. Hier befinden sich der Zugang zur Garage, ein Raum der als Büro genutzt wird, Saunabereich, Badezimmer mit Dusche, Heizungsraum sowie ein Abstellbereich.

Das eingewachsene Hanggrundstück bietet einen unglaublichen Fernblick in die Harzer Wälder - hier sitzen und genießen und die Welt um sich herum vergessen - was gibt es schöneres.

Lassen Sie sich verzaubern von dieser wunderbaren Immobilie. Wir freuen uns auf Ihre Kontaktaufnahme und die Besichtigung mit Ihnen.

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



**CODICE OGGETTO: 25323055 - 37441 Bad Sachsa**

## Dettagli dei servizi

- Kampa-Fertighaus
- Dach Frankfurter Pfanne
- Keller massiv inkl. Drainage
- Gaszentralheizung
- Photovoltaik-Anlage aus 2014
- Garage und zwei PKW-Aussenstellplätze
- Sauna im Souterrainbereich
- doppelt verglaste Holzfenster aus Hemlockfichte
- Rolläden im Erdgeschoss und Souterrain
- Gäste-WC
- große Terrasse im Erdgeschoss
- Balkon im Obergeschoss
- Parkettfußboden, Korkfußboden, Fliesen
- Hanggrundstück

**CODICE OGGETTO: 25323055 - 37441 Bad Sachsa**

## Tutto sulla posizione

Bad Sachsa ist eine Kleinstadt in Niedersachsen am Südrand des Harzes im Landkreis Göttingen, etwa 50 km östlich von Göttingen. Der Ort ist ein staatlich anerkannter heilklimatischer Kurort.

### Schienenverkehr

Bad Sachsa ist durch die Südharzstrecke an das Schienennetz der Deutschen Bahn angeschlossen und verfügt über einen Bahnhaltepunkt am Rande des Ortes Neuhoof etwa zwei Kilometer vom Ortszentrum entfernt.

### Öffentlicher Nahverkehr

Bad Sachsa ist mit den Buslinien 470, 471 und 472 des Verkehrsverbund Süd-Niedersachsen mit dem Umland verbunden. Eine Linie erschließt die Ortsteile Tettenborn und Steina, die beiden anderen Linien erschließen den Ortsteil Neuhoof. Alle Linien bedienen zudem den Bahnhof Bad Sachsa. Betrieben wird der Linienbusverkehr in Bad Sachsa von einem privaten Unternehmen im Auftrage des VSN.

### Straßenverkehr

Bad Sachsa hat Anbindung an die B 243. Außerdem verfügt Bad Sachsa über Anbindung an mehrere Kreis- und Landesstraßen.

Bad Sachsa verfügt über eine ausgezeichnete Infrastruktur. Supermärkte, Bekleidungsgeschäfte, Drogerien, Apotheken, Ärzte bis hin zu den besten Hotels in Niedersachsen mit fantastischen Restaurants - hier gibt es alles.

Bad Sachsa ist für jeden Bewohner ein Highlight, sei es durch das gepflegte Stadtbild, die traumhafte Lage oder durch viele mögliche Freizeitaktivitäten wie z. B. Wandern, Radfahren, Schwimmen, Wintersport. Aber auch für die Kleinen gibt es viel zu Entdecken und Erleben.

Die hier angebotene Immobilie befindet sich im Ortsteil Neuhoof. Der Ortsteil wird geprägt von schönen Einfamilienhäusern, viel Natur aber auch durch die fußläufige Nähe zum Bahnhof und der Kernstadt Bad Sachsa.

Wohnen in Bad Sachsa macht glücklich.

**CODICE OGGETTO: 25323055 - 37441 Bad Sachsa**

## Ulteriori informazioni

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.  
Dieser ist gültig bis 13.4.2036.  
Endenergieverbrauch beträgt 136.00 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).  
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.  
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1993.  
Die Energieeffizienzklasse ist E.

**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 Handelsregistrauszugs, 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.



**CODICE OGGETTO: 25323055 - 37441 Bad Sachsa**

## Partner di contatto

Per ulteriori informazioni, si prega di contattare la persona di riferimento:

Jörg Gehrke

---

Adolph-Roemer-Straße 16, 38678 Clausthal-Zellerfeld

**Tel.:** +49 5323 - 96 23 43 0

**E-Mail:** harz@von-poll.com

*Alla clausola di esclusione di responsabilità di von Poll Immobilien GmbH*

---

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