

Bad Lauterberg im Harz

## Wohnen Am Paradies - Geschmackvolles Einfamilienhaus (ca. 144 m<sup>2</sup> Wohnfläche) mit sonnigem Grundstück

???????? ??: 25323102



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

???? ??: 375.000 EUR • ??: ca. 144 m<sup>2</sup> • ??: 5 • ??: 495 m<sup>2</sup>

??????? ?????????: 25323102 - 37431 Bad Lauterberg im Harz

- ?? ??? ??????
- ?? ????????
- ???????????? ??????????
- ??? ?????? ??????????
- ???????????????? ??? ??????????
- ??? ??? ??? ????????????
- ?????? ???????????????
- ?????????????? ???????????????

???????? ?????????: 25323102 - 37431 Bad Lauterberg im Harz

?? ??? ??????

|                    |                                                                                 |
|--------------------|---------------------------------------------------------------------------------|
| ???????? ????????? | 25323102                                                                        |
| ???????????        | ca. 144 m²                                                                      |
| ????? ??????       | ????????????? ?????                                                             |
| ?????????          | 5                                                                               |
| ?????????          | 2                                                                               |
| ????? ???????????? | 2005                                                                            |
| ????? ???????????? | 1 x ?????????? ??<br>?????????????, 1 x<br>????????????? ?????<br>????????????? |

|                                 |                                                                                       |
|---------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------|
| ????? ???????                   | 375.000 EUR                                                                           |
| ?????                           | ?????????????<br>???????????????                                                      |
| ???????????                     | Käuferprovision<br>beträgt 3,57 % (inkl.<br>MwSt.) des<br>beurkundeten<br>Kaufpreises |
| ?????????<br>?????????????      | ???????                                                                               |
| ????????????????????<br>??????? | ca. 20 m²                                                                             |
| ???????                         | ????????, WC<br>?????????????, ?????,<br>?????,<br>?????????????????<br>?????????     |

???????? ??????????: 25323102 - 37431 Bad Lauterberg im Harz

????????????? ??????????

|                  |              |                  |               |
|------------------|--------------|------------------|---------------|
| ???? ??????????? | ????         | ???????????????? | VERBRAUCH     |
| ????????????     | 11.09.2035   | ??????????       |               |
| ???????????????? |              | ??????           | 34.99 kWh/m²a |
| ?????? ??        |              | ????????????     |               |
| ???? ??????????? | ???????????? | ??????????       |               |
|                  |              | ??????????       | A             |
|                  |              | ????????????     |               |
|                  |              | ??????????       |               |
|                  |              | ???? ??????????? | 2005          |
|                  |              | ???????? ?? ??   |               |
|                  |              | ????????????     |               |
|                  |              | ???????????????? |               |



???????? ?????????: 25323102 - 37431 Bad Lauterberg im Harz

?? ????????



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



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



??????? ?????????: 25323102 - 37431 Bad Lauterberg im Harz

?? ????????





???????? ??: 25323102 - 37431 Bad Lauterberg im Harz

?? ???????



???????? ?????????: 25323102 - 37431 Bad Lauterberg im Harz

?? ????????





???????? ??: 25323102 - 37431 Bad Lauterberg im Harz

?? ???????



???????? ?????: 25323102 - 37431 Bad Lauterberg im Harz

?? ???????





???????? ??: 25323102 - 37431 Bad Lauterberg im Harz

?? ???????





???????? ?????????: 25323102 - 37431 Bad Lauterberg im Harz

?? ?????????



???????? ??: 25323102 - 37431 Bad Lauterberg im Harz

?? ???????





??????? ?????????: 25323102 - 37431 Bad Lauterberg im Harz

?? ????????

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)

??????? ?????????: 25323102 - 37431 Bad Lauterberg im Harz

## ??? ?????? ??????????

Wohnen Am Paradies - das bedeutet Leben und Wohnen in Bestlage von Bad Lauterberg. In dieser Lage präsentiert sich das geschmackvolle und gepflegte Einfamilienhaus aus dem Jahr 2006 auf einem 495 m<sup>2</sup> großen Eck-Grundstück. Die Immobilie besticht durch eine solide und massive Bauweise und schöne Räumlichkeiten. Hier lässt es sich auf ca. 144 m<sup>2</sup> Wohnfläche hervorragend wohnen. Ein cleverer und optimal umgesetzter Grundriss vermittelt Platz und eine hohe Lebensqualität.

Perfekt geplant befindet sich im Erdgeschoss das großzügige Entreé, Badezimmer mit Dusche, Wohnbereich mit Kamin und Ausgang auf die Terrasse und das Grundstück, Küche inkl. Einbauküche, Abstellraum mit Warmwasserspeicher sowie zwei weitere Zimmer. Die gewendelte Echtholz-Treppe bringt Sie in das Dachgeschoss. Hier befindet sich eine großzügige Galerie, die sich perfekt als Lounge- und Essbereich eignet, Badezimmer mit Eck-Badewanne sowie das Schlafzimmer mit separatem Ankleidebereich.

Beheizt wird die Immobilie mit Solar, die Warmwasseraufbereitung funktioniert über einen wasserführenden Kamin. Ein Gasanschluss im Haus ist nicht vorhanden, dieser liegt jedoch an der Straße.

Die Immobilie ist nicht unterkellert, Lagermöglichkeiten befinden sich auf dem Dachboden (Kriechboden). Ein Gartenhaus bietet ausreichend Platz für Gartengeräte und Gartenmöbel.

Die überdachte Terrasse ist der perfekte Platz - auch an regnerischen Tagen - zum Relaxen und Entspannen und die Ruhe zu genießen. Das pflegeleicht angelegte Grundstück ist komplett eingezäunt und bietet tolle Möglichkeiten für eine individuelle Gestaltung aber auch ausreichend Platz für die Kleinen zum Spielen.

Hier wohnen und leben Sie nicht von der Stange sondern Geschmackvoll und in naturnaher Umgebung.

Haben wir Sie neugierig gemacht? - Dann freuen wir uns auf Ihre Kontaktaufnahme und die Besichtigung mit Ihnen.

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



??????? ?????????: 25323102 - 37431 Bad Lauterberg im Harz

???????????????? ???? ?????????

- massiv gebautes KFW 60 Haus
- nicht unterkellert
- 2-fach verglaste Kunststofffenster
- Wasserenthärtungsanlage
- Balkonkraftwerk
- wasserführender Kamin
- Solaranlage
- Jalousien im Erdgeschoss
- teilweise Fliesen-, teilweise Laminat-, teilweise Korkfussböden
- überdachte Terrasse
- wunderschönes Eck-Grundstück

??????? ?????????: 25323102 - 37431 Bad Lauterberg im Harz

??? ??? ??? ???????????

Bad Lauterberg - ein bekannter Ferien- und Kurort - befindet sich an den Südausläufern des Oberharzes und ist ringsum von Bergen des Naturparks Harz umgeben. Die Stadt ist etwa 40 km von Göttingen und knapp 72 km (jeweils Luftlinie) von Braunschweig entfernt. Nordöstlich der Ortschaft befindet sich die Odertalsperre, im Süden der Wiesenbeker Teich, ein Stauteich des Oberharzer Wasserregals.

Im Ort mit 13.000 Einwohnern finden Sie eine kleine Altstadt mit romantischen Gässchen, Winkeln und Fachwerkhäusern sowie die wohl schönste und belebteste Fussgängerzone im gesamten Harzbereich mit vielen Fachgeschäften und Boutiquen.

Das hier angebotene Einfamilienhaus befindet sich in allerfeinster Lage von Bad Lauterberg - Am Paradies.

Bad Lauterberg hat eine sehr gute medizinische Versorgung, diverse Reha-Kliniken sind hier ansässig.

Ein großes Angebot an Sport- und Freizeitaktivitäten ist ebenfalls gegeben. Egal ob Schwimmen, Wandern, Radfahren oder nur Relaxen - sei es im Kurpark, im Ort oder auf den vielen Wanderwegen - hier gibt es einfach alles.

Die Anbindung mit öffentlichen Verkehrsmitteln ist hervorragend, ebenso gibt es ein gut ausgebautes Straßennetz in alle Richtungen des Ost- und Westharzes.

Leben, Arbeiten, Wohnen - Bad Lauterberg bietet eine außergewöhnliche Lebensqualität.

??????? ?????????: 25323102 - 37431 Bad Lauterberg im Harz

????? ??????????????

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.  
Dieser ist gültig bis 11.9.2035.  
Endenergieverbrauch beträgt 34.99 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).  
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Holz.  
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2005.  
Die Energieeffizienzklasse ist A.

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.



????????? ??????????: 25323102 - 37431 Bad Lauterberg im Harz

????????????? ??????????????????

??? ?????????????? ??????????????, ?????????????? ?? ??? ?????????? ?????????????? ???:

Jörg Gehrke

Adolph-Roemer-Straße 16, 38678 Clausthal-Zellerfeld

Tel.: +49 5323 - 96 23 43 0

E-Mail: harz@von-poll.com

????? ?????????? ?????????? ??? von Poll Immobilien GmbH

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