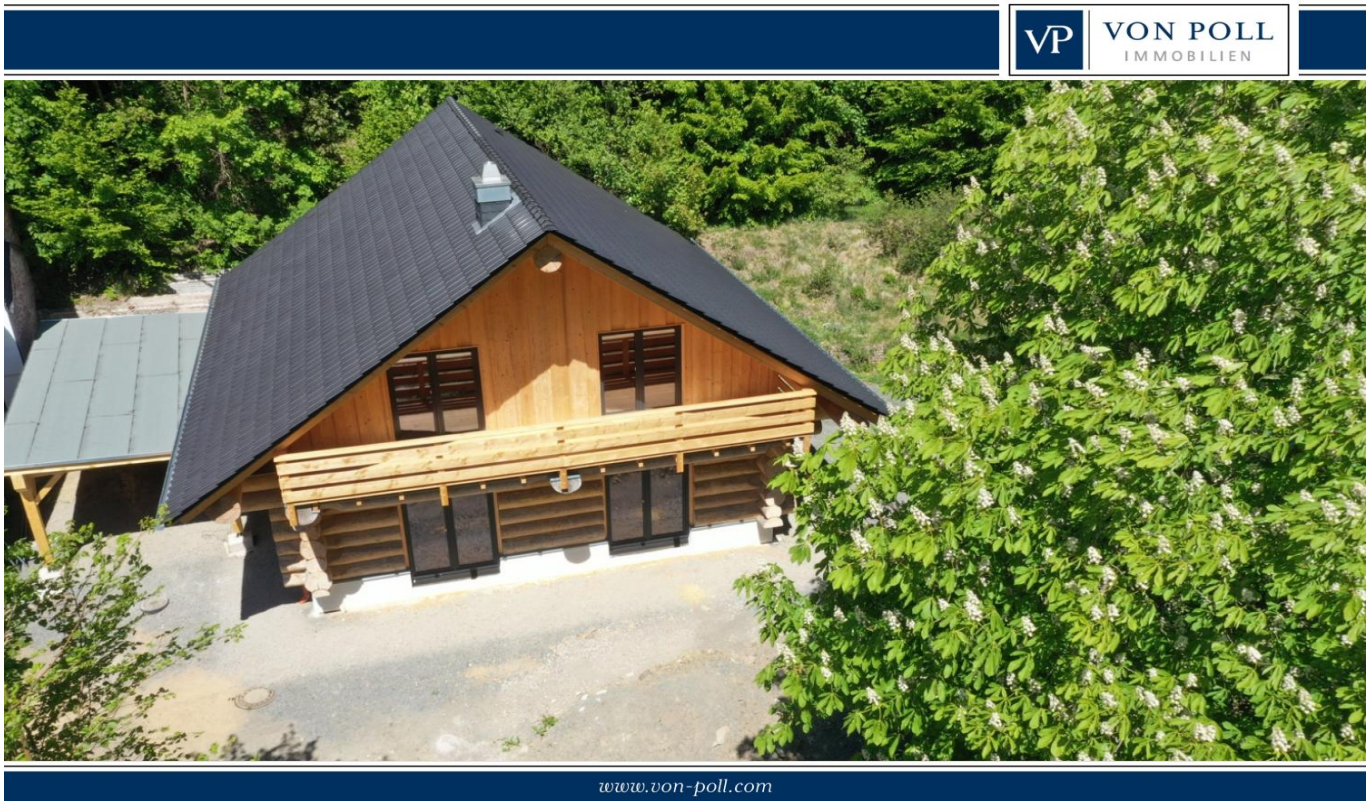
Walkenried

# Einzigartig und Großzügig - Architekten-Chalet mit Traumgrundstück

***CODICE OGGETTO: 25323068***




**PREZZO D'ACQUISTO:** 495.000 EUR • **SUPERFICIE NETTA:** ca. 162 m² • **VANI:** 4 • **SUPERFICIE DEL TERRENO:** 3.196 m²

**CODICE OGGETTO: 25323068 - 37445 Walkenried**


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

**CODICE OGGETTO: 25323068 - 37445 Walkenried**

# A colpo d'occhio

| | |
|---|---|
| CODICE OGGETTO | 25323068 |
| Superficie netta | ca. 162 m² |
| Tipologia tetto | a due falde |
| Vani | 4 |
| Bagni | 2 |
| Anno di costruzione | 2024 |
| Garage/Posto auto | 1 x Carport, 2 x superficie libera |

| | |
|---|---|
| Prezzo d'acquisto | 495.000 EUR |
| Casa | Casa unifamiliare |
| Compenso di mediazione | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Stato dell’immobile | Prima occupazione |
| Tipologia costruttiva | legno |
| Superficie lorda | ca. 5 m² |
| Caratteristiche | Terrazza, Bagni di servizio, Giardino / uso comune, Balcone |

**CODICE OGGETTO: 25323068 - 37445 Walkenried**

# Dati energetici

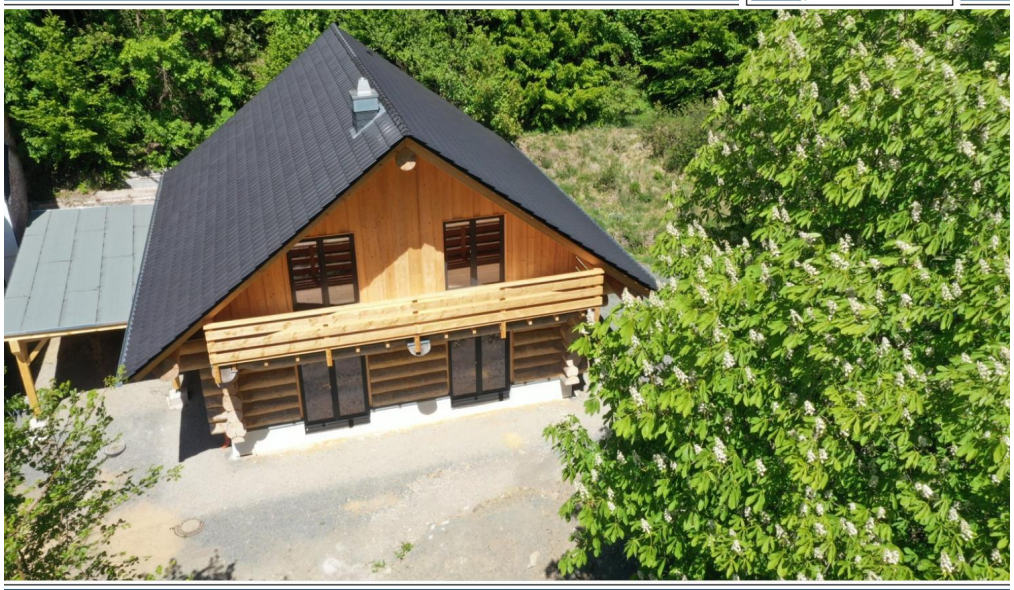
| | |
|---|---|
| Tipologia di riscaldamento | a pavimento |
| Riscaldamento | Pompa di calore idraulica/pneumatica |
| CERTIFICAZIONE ENERGETICA VALIDO FINO A | 21.05.2035 |
| Fonte di alimentazione | Pompa di calore idraulica/pneumatica |

| | |
|---|---|
| Certificazione energetica | Diagnosi energetica |
| Consumo energetico | 36.10 kWh/m²a |
| Classe di efficienza energetica | A |
| Anno di costruzione secondo il certificato energetico | 2024 |

**CODICE OGGETTO: 25323068 - 37445 Walkenried**

# La proprietà





**CODICE OGGETTO: 25323068 - 37445 Walkenried**

# La proprietà

**CODICE OGGETTO: 25323068 - 37445 Walkenried**

# La proprietà

**CODICE OGGETTO: 25323068 - 37445 Walkenried**

# La proprietà

**CODICE OGGETTO: 25323068 - 37445 Walkenried**

# La proprietà

**CODICE OGGETTO: 25323068 - 37445 Walkenried**

# La proprietà

**CODICE OGGETTO: 25323068 - 37445 Walkenried**

# La proprietà

**CODICE OGGETTO: 25323068 - 37445 Walkenried**

# La proprietà

**CODICE OGGETTO: 25323068 - 37445 Walkenried**

# La proprietà

**CODICE OGGETTO: 25323068 - 37445 Walkenried**

# La proprietà

**CODICE OGGETTO: 25323068 - 37445 Walkenried**

# La proprietà

**CODICE OGGETTO: 25323068 - 37445 Walkenried**

# La proprietà

**CODICE OGGETTO: 25323068 - 37445 Walkenried**

# Una prima impressione

In dem wunderschönen Ort Zorge umgeben von ganz viel Natur und in einer ruhigen Sackgasse präsentiert sich dieses außergewöhnliche Neubau-Naturstammhaus als Einfamilienhaus auf einem 3.196 m² großen Grundstück und mit einer Wohnfläche von ca. 162 m². Das Haus ist größtenteils fertiggestellt und es erfolgt ein Erstbezug durch den Käufer.

Die Immobilie überzeugt durch einen gut durchdachten Architektenentwurf und eine nachhaltige Bauweise mit einer Vielzahl von Ausstattungsmerkmalen. Perfekt geplant finden sich im Erdgeschoss das geräumige Entreé, der offene Wohn-, Ess- und Küchenbereich mit Ausgang auf die idealerweise noch vom Käufer fertigzustellende Terrasse, Gäste-WC mit Dusche sowie ein weiteres Zimmer, welches individuell nutzbar ist. Die halbgewendelte Massivholztreppe bringt Sie in das Obergeschoss. Hier lädt eine großzügige Galerie zum Zurücklehnen und ein gutes Buch lesen ein. Des Weiteren befinden sich im Obergeschoss zwei architektonisch eindrucksvoll gestaltete Schlafzimmer mit hohen Decken und jeweils einem Zugang auf den Balkon sowie das Badezimmer mit Dusche und Badewanne. Sowohl im Erdgeschoss als auch im Obergeschoss gibt es eine Fussbodenheizung. Sämtliche Räumlichkeiten sind mit einem hochwertigen und pflegeleichten Vinylfussboden ausgestattet, der eine optimale Verbindung zur Fussbodenheizung darstellt.

Beheizt wird die Immobilie mit einer Wärmepumpe. Die Fensterelemente aus Kunststoffprofilen sind doppelt verglast. Besonders hervorheben möchten wir die von Hand geschliffenen Hölzer, die eine besondere Ästhetik darstellen.

Die Immobilie ist nicht unterkellert, jedoch gibt es im Außenbereich ein Gartenhaus welches sich hervorragend zum Lagern eignet. Für zusätzlichen Komfort sorgt ein Carport sowie weitere PKW-Aussenstellplätze auf dem Grundstück.

Bitte erlauben Sie uns den Hinweis, dass noch einige Fertigstellungsmaßnahmen Innen und Außen zu treffen sind. Insbesondere die Fertigstellung der Terrasse und die Grundstücksgestaltung bzw. die Gestaltung der Aussenanlagen, das Beleuchtungskonzept sowie der Einbau einer Küche soll dem Käufer obliegen.

Viel können wir noch über dieses tolle Naturstammhaus schreiben - entdecken Sie einfach bei einer Besichtigung die Vorzüge und Qualitäten Ihres neuen Zuhause und genießen Sie Wohnen mit Komfort und Stil.

Wir freuen uns auf Ihre Kontaktaufnahme. Gern steht Ihnen von Poll Finance für Ihre Immobilienfinanzierung zur Seite.

**CODICE OGGETTO: 25323068 - 37445 Walkenried**

# Dettagli dei servizi

-Erstbezug
-von Architekten geplantes Naturstammhaus (Fichte)
-von Hand geschliffene Hölzer
-Massivholztreppe halbgewendelt
-Fussbodenheizung
-Heizungswärmepumpe Fa. Vaillant
-2-fach verglaste Kunststofffenster
-geflieste Bäder
-Vinylfussböden
-hohe Decken in den zwei Räumen im Obergeschoss
-Kaminvorrichtung
-Carport
-und vieles mehr

**CODICE OGGETTO: 25323068 - 37445 Walkenried**

# Tutto sulla posizione

Zorge ist ein Ort in der Gemeinde Walkenried und verfügt über ca. 1.000 Einwohner. Zorge liegt inmitten des Harzes und ist von einer traumhaften Natur umgeben. Zorge verfügt über eine gute Infrastruktur, so gibt es einen Allgemeinarzt aber natürlich auch ein Café, Konditorei, Blumenladen, Restaurants und vieles mehr. Auch für die sportlichen Aktivitäten ist gesorgt: Schwimmen im Waldschwimmbad, Radfahren im Naturpark Harz und in und um Zorge gibt es fantastisch schöne Wanderwege, die quer durch den Harz führen und zum Entdecken und Erleben einladen.

Weitere Einkaufsmöglichkeiten und ausgezeichnete Infrastrukturen gibt es im benachbarten Walkenried, Bad Sachsa, Bad Lauterberg aber auch in Braunlage.

Zorge ist über eine Buslinie zu erreichen. Ein gut ausgebautes Straßennetz führt in alle Richtungen des Harzes und zur Schnellstraße in Richtung Nordhausen und Göttingen.

Die Gemeinschaft in Zorge ist sehr gut, es gibt diverse Vereine und auch für Kleinen ist gesorgt, so gibt es eine Kita und einen liebevoll angelegten Spielplatz.

Leben und Wohnen Sie in Zorge im Einklang mit der Natur und vielen weiteren Annehmlichkeiten.

**CODICE OGGETTO: 25323068 - 37445 Walkenried**

# Ulteriori informazioni

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.
Dieser ist gültig bis 21.5.2035.
Endenergiebedarf beträgt 36.10 kwh/(m²*a).
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Luft/wasser Wärmepumpe.
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2024.
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 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.

**CODICE OGGETTO: 25323068 - 37445 Walkenried**

# 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