

Katlenburg-Lindau / Wachsenhausen

# Neuwertiges Ein-Zweifamilienwohnaus mit gehobener Ausstattung in attraktiver Wohnlage

Objektnummer: 24448043



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

KAUFPREIS: 395.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 128,85 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 5 • GRUNDSTÜCK: 727 m<sup>2</sup>

Objektnummer: 24448043 - 37191 Katlenburg-Lindau / Wachenhausen

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

Objektnummer: 24448043 - 37191 Katlenburg-Lindau / Wachenhausen

## Auf einen Blick

|              |                           |
|--------------|---------------------------|
| Objektnummer | 24448043                  |
| Wohnfläche   | ca. 128,85 m <sup>2</sup> |
| Dachform     | Satteldach                |
| Zimmer       | 5                         |
| Schlafzimmer | 3                         |
| Badezimmer   | 2                         |
| Baujahr      | 2021                      |
| Stellplatz   | 2 x Freiplatz             |

|             |                                                                           |
|-------------|---------------------------------------------------------------------------|
| Kaufpreis   | 395.000 EUR                                                               |
| Haus        | Zweifamilienhaus                                                          |
| Provision   | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Bauweise    | Massiv                                                                    |
| Nutzfläche  | ca. 15 m <sup>2</sup>                                                     |
| Ausstattung | Terrasse, Einbauküche                                                     |

Objektnummer: 24448043 - 37191 Katlenburg-Lindau / Wachenhausen

## Auf einen Blick: Energiedaten

|                            |                |                             |               |
|----------------------------|----------------|-----------------------------|---------------|
| Heizungsart                | Zentralheizung | Energieausweis              | BEDARF        |
| Wesentlicher Energieträger | Gas            | Endenergiebedarf            | 37.40 kWh/m²a |
| Energieausweis gültig bis  | 05.10.2030     | Energie-Effizienzklasse     | A             |
| Befeuierung                | Gas            | Baujahr laut Energieausweis | 2020          |

Objektnummer: 24448043 - 37191 Katlenburg-Lindau / Wachenhausen

## Die Immobilie



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



Objektnummer: 24448043 - 37191 Katlenburg-Lindau / Wachenhausen

## Die Immobilie



Objektnummer: 24448043 - 37191 Katlenburg-Lindau / Wachenhausen

## Die Immobilie



Objektnummer: 24448043 - 37191 Katlenburg-Lindau / Wachenhausen

## Die Immobilie



Objektnummer: 24448043 - 37191 Katlenburg-Lindau / Wachenhausen

## Die Immobilie



Objektnummer: 24448043 - 37191 Katlenburg-Lindau / Wachenhausen

## Die Immobilie



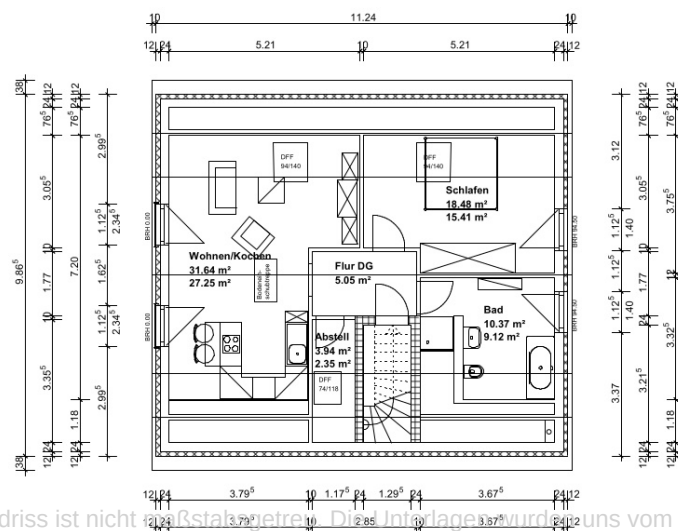
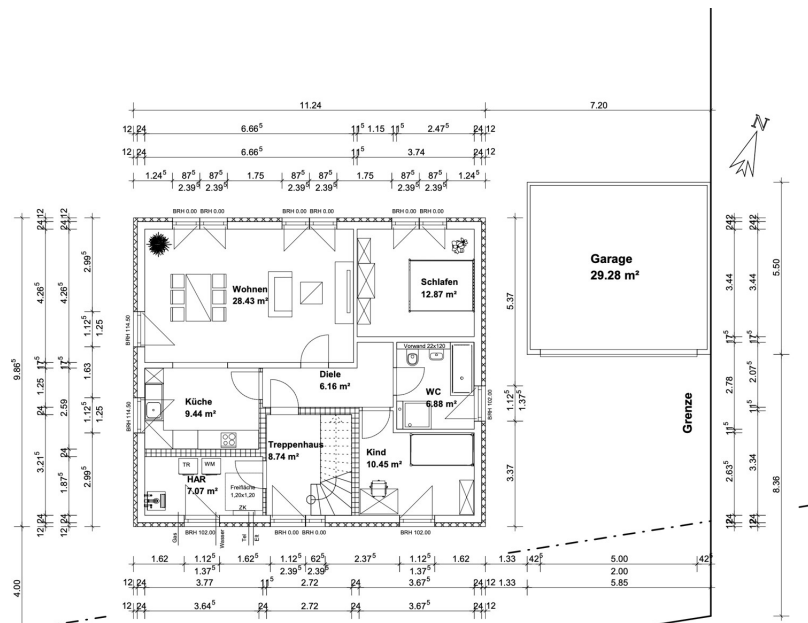
Objektnummer: 24448043 - 37191 Katlenburg-Lindau / Wachenhausen

## Die Immobilie



Objektnummer: 24448043 - 37191 Katlenburg-Lindau / Wachenhausen

## Grundrisse



Dieser Grundriss ist nicht maßstabgetreu. Die Maßangaben wurden uns vom Auftraggeber zur Verfügung gestellt. Aus diesem Grund können wir nicht für die Richtigkeit der Angaben garantieren.

Objektnummer: 24448043 - 37191 Katlenburg-Lindau / Wachenhausen

## Ein erster Eindruck

Zum Verkauf steht ein neuwertiges Ein-Zweifamilienwohnhaus, das im Jahr 2021 fertiggestellt wurde und sich in einem attraktiven Neubaugebiet befindet. Das moderne Wohnhaus bietet eine großzügige Wohnfläche von ca. 128,85 m<sup>2</sup> und zeichnet sich durch seine hochwertige Ausstattung und durchdachte Raumaufteilung aus. Das Grundstück umfasst ca. 727 m<sup>2</sup> und bietet reichlich Raum für einen Garten, eine Terrasse oder weitere Gestaltungsideen. Das Haus umfasst insgesamt fünf Zimmer, darunter zwei Schlafzimmer, ein Kinderzimmer und zwei moderne Bäder, die jeweils beide über eine Wanne und Dusche verfügen. Der großzügige Wohn- und Essbereich im Erdgeschoss bildet das Herzstück der Immobilie. Große Fensterfronten durchfluten die Räume mit Tageslicht und schaffen eine angenehme Wohnatmosphäre. Gleichzeitig bieten sie Zugang zu einem gepflegten Außenbereich, der zusätzlichen Raum für Entspannung oder Freizeitgestaltung bietet. Die offene Küche, ausgestattet mit hochwertigen Geräten und Materialien, fügt sich nahtlos in den Wohnbereich ein und unterstreicht das moderne Design des Hauses. Besondere Erwähnung verdienen die elektrisch betriebenen Jalousien, die in der gesamten Immobilie installiert sind und nicht nur funktional sind, sondern auch zur zeitgemäßen Ästhetik des Hauses beitragen. Eine energieeffiziente Gas-Zentralheizung aus dem Jahr 2021 sorgt für angenehme Wärme in der kalten Jahreszeit. Das Haus verfügt über eine moderne Solarthermie-Anlage, die eine nachhaltige und energieeffiziente Warmwasserbereitung sowie Heizungsunterstützung gewährleistet. Aktuell ist das Haus in zwei Wohneinheiten unterteilt und beide Einheiten sind derzeit vermietet. Die monatliche Nettokaltmiete beträgt 1.590,00 €. Diese rentable Mieteinnahme bietet eine interessante Möglichkeit für Käufer, die entweder in die Vermietung investieren oder die Immobilie später als komplettes Eigenheim nutzen möchten. Die derzeitige Aufteilung ermöglicht flexibles Wohnen oder die Nutzung als Mehrgenerationenhaus. Alternativ können die Einheiten bei Bedarf wieder in eine einzige großzügige Wohnfläche umgewandelt werden. Für weitere Informationen oder zur Vereinbarung eines Besichtigungstermins stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung. Unsere Finanzierungsabteilung „Von Poll Finance“ unterstützt Sie bei Bedarf Ihrer Finanzierungsberechnung.

Objektnummer: 24448043 - 37191 Katlenburg-Lindau / Wachenhausen

## Alles zum Standort

Wachenhausen ist ein Ortsteil der Gemeinde Katlenburg-Lindau im niedersächsischen Landkreis Northeim und bietet eine gelungene Kombination aus naturnahem Wohnen und guter Infrastruktur. Umgeben von der reizvollen Landschaft des südlichen Niedersachsens, ist Wachenhausen ideal für Naturliebhaber und Familien, die Ruhe und Erholung suchen. Die Verkehrsanbindung ist ausgezeichnet: Der Bahnhof in Katlenburg ist nur wenige Minuten entfernt und bietet regelmäßige Zugverbindungen nach Göttingen und Northeim, was Wachenhausen auch für Pendler attraktiv macht. Über die nahegelegenen Bundesstraßen B241 und B247 erreicht man in kurzer Zeit größere Städte wie Göttingen und Einbeck. Die Autobahnen A7 und A38 sind ebenfalls gut erreichbar. Vor Ort finden sich alle notwendigen Einrichtungen für den täglichen Bedarf. Supermärkte, Bäckereien und Restaurants sind in der Umgebung vorhanden, ebenso wie Kindergärten, Schulen und medizinische Versorgung. Für Freizeitaktivitäten stehen zahlreiche Wander- und Radwege, Sportvereine sowie kulturelle Angebote zur Verfügung.

Objektnummer: 24448043 - 37191 Katlenburg-Lindau / Wachenhausen

## Weitere Informationen

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 5.10.2030. Endenergiebedarf beträgt 37.40 kwh/(m²\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2020. 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.

Objektnummer: 24448043 - 37191 Katlenburg-Lindau / Wachenhausen

## Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Thekla Ehrhardt

---

Mühlenstraße 16 Northeim  
E-Mail: [northeim@von-poll.com](mailto:northeim@von-poll.com)

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

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