



WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

IMMOMANAGER



Objektnummer FALC-MuOz-72643

**\*\*\*Attraktive 3-Zimmer-Dachgeschosswohnung mit großem Balkon in Wulften\*\*\***

### Eckdaten

**Kaufpreis**  
**Provision**

**99.000,00 €**  
**4,17 % inkl. MwSt.**

**Media-Store.net**  
Finkenweg 30 - 55237 Bornheim  
[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | [info@pcservice-voll.de](mailto:info@pcservice-voll.de)  
[Media-Store.net](http://Media-Store.net)

[Online ansehen](#)



IMMOMANAGER

## WP Immo Manager

*Einfacher OpenImmo Import*

<b>Wohnfläche</b>	<b>80,0 m<sup>2</sup></b>
<b>Anzahl Zimmer</b>	<b>3,0</b>
<b>Anzahl Badezimmer</b>	<b>1,0</b>
<b>Anzahl Balkone</b>	<b>1,0</b>
<b>Baujahr</b>	<b>1998</b>
<b>Zustand</b>	<b>Gepflegt</b>
<b>Ausstattungskategorie</b>	<b>Standard</b>
<b>WG-Geeignet</b>	
<b>Bad</b>	<b>Dusche, Wanne, Fenster</b>
<b>Küche</b>	<b>Einbauküche</b>
<b>Bodenart</b>	<b>Fliesen, Laminat</b>
<b>Heizungsart</b>	<b>Etage</b>
<b>Befeuerung</b>	<b>Gas</b>
<b>Abstellraum</b>	

### **Energieausweis**

<b>Energieausweistyp</b>	<b>Bedarfsausweis</b>
<b>Gültig bis</b>	<b>10.06.2034</b>
<b>Energiebedarf</b>	<b>142,7</b>
<b>Energieträger</b>	<b>Gas</b>
<b>Energieeffizienzklasse</b>	<b>E</b>
<b>Ausstelldatum</b>	<b>11.06.2024</b>
<b>Geltende EnEV</b>	<b>2014</b>
<b>Gebäudeart</b>	<b>Wohngebäude</b>

### **Objektbeschreibung**

**Media-Store.net**

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | [info@pcservice-voll.de](mailto:info@pcservice-voll.de)

[Media-Store.net](http://Media-Store.net)

[Online ansehen](#)



IMMOMANAGER

## WP Immo Manager

*Einfacher OpenImmo Import*

### **Lage**

***Wulften am Harz ist eine idyllisch gelegene Gemeinde im südlichen Niedersachsen und gehört zur Samtgemeinde Hattorf am Harz im Landkreis Göttingen. Geprägt durch ihre naturnahe Umgebung und gleichzeitig verkehrsgünstige Anbindung bietet der Ort eine harmonische Verbindung aus ländlicher Ruhe und urbaner Erreichbarkeit.***

***Die Ortschaft liegt eingebettet im malerischen Tal der Oder, am Rande des Harzes, und zeichnet sich durch ein gewachsenes, gepflegtes Ortsbild sowie eine ausgeprägte Dorfgemeinschaft aus. Die umliegenden Wiesen, Felder und Auenlandschaften laden zu Spaziergängen, Wanderungen oder Radtouren ein und bieten hohe Lebensqualität in naturnaher Umgebung.***

***Trotz der ruhigen Lage verfügt Wulften über eine gut ausgebaute Infrastruktur. Im Ort befinden sich Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf, eine Bäckerei, eine Fleischerei, eine Apotheke sowie ärztliche und zahnärztliche Versorgung. Für Familien bietet die Gemeinde eine moderne Grundschule, einen Kindergarten sowie ein aktives Vereinsleben.***

***Verkehrstechnisch ist Wulften sehr gut angebunden: Der örtliche Bahnhof ermöglicht direkte Zugverbindungen in Richtung Göttingen, Herzberg und Nordhausen. Über die Bundesstraße B247 sowie die naheliegende A38 erreicht man größere Städte wie Göttingen, Northeim oder Osterode bequem mit dem Auto. Die Nähe zu Göttingen – einer bedeutenden Universitätsstadt – macht den Standort auch für Pendler attraktiv.***

***Insgesamt ist Wulften am Harz ein lebenswerter Wohnort für all jene, die naturnahes Wohnen in einem ruhigen, aber dennoch gut erreichbaren Umfeld schätzen. Ob für Familien, Paare oder Kapitalanleger – die Lage überzeugt durch Ruhe, Erreichbarkeit und eine solide kommunale Struktur.***

**Media-Store.net**

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | [info@pcservice-voll.de](mailto:info@pcservice-voll.de)

[Media-Store.net](http://Media-Store.net)

[Online ansehen](#)



IMMOMANAGER

WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

## Objektbeschreibung

*Zum Verkauf steht eine ansprechende Drei-Zimmer-Dachgeschosswohnung mit einer Wohnfläche von ca. 80 m<sup>2</sup> in einem gepflegten und ruhig gelegenen Dreifamilienhaus in Wulften am Harz. Das im Jahr 1998 erbaute Gebäude überzeugt durch seine solide Bauweise und seine ruhige Wohnlage, die sowohl für Eigennutzer als auch für Kapitalanleger attraktiv ist.*

*Die Wohnung besticht durch ihren offen gestalteten Wohn- und Küchenbereich, der ein angenehmes Raumgefühl vermittelt und zum Verweilen einlädt. Vom Wohnbereich aus gelangt man direkt auf den großzügigen Balkon mit einer Fläche von ca. 13,5 m<sup>2</sup>, der insbesondere in den Sommermonaten zusätzlichen Wohnkomfort bietet.*

*Das großzügig geschnittene Tageslichtbad ist mit einer Badewanne und einer Dusche ausgestattet und bietet damit sowohl funktionale als auch komfortable Nutzungsmöglichkeiten. Ergänzt wird das Raumangebot durch ein gut geschnittenes Schlafzimmer sowie ein weiteres Zimmer, das sich ideal als Arbeitszimmer oder Kinderzimmer eignet. Ein separater Abstell- bzw. Hauswirtschaftsraum sorgt für praktischen Stauraum im Alltag.*

*Die Beheizung der Wohnung erfolgt über eine eigene Etagenheizung, was eine individuelle Steuerung der Heizkosten ermöglicht. Aktuell ist die Wohnung für eine monatliche Kaltmiete in Höhe von 380 € vermietet. Das monatliche Hausgeld beträgt ca. 80 €.*

*Diese attraktive Immobilie eignet sich hervorragend als langfristige Kapitalanlage oder zur Eigennutzung in angenehmer und gepflegter Wohnatmosphäre.*

## Ausstattung

- Wohnfläche: ca. 80 m<sup>2</sup>
- Zimmeranzahl: 3 (Wohnzimmer, Schlafzimmer, Arbeits-/Kinderzimmer)
- Baujahr: 1998
- Lage: Dachgeschoss in einem gepflegten Dreifamilienhaus
- Balkon: ca. 13,5 m<sup>2</sup>, angrenzend an den Wohnbereich
- Küche: Offene Wohnküche
- Badezimmer: Großzügiges Tageslichtbad mit Badewanne und separater Dusche
- Abstellraum: Separater Hauswirtschafts-/Abstellraum innerhalb der Wohnung
- Heizung: Etagenheizung (Gas)
- Fenster: Kunststofffenster mit Isolierverglasung
- Hausgeld: ca. 80 € monatlich
- Mieteinnahmen: aktuell 380 € Kaltmiete monatlich

Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | [info@pcservice-voll.de](mailto:info@pcservice-voll.de)

[Media-Store.net](http://Media-Store.net)

[Online ansehen](#)



WP Immo Manager

*Einfacher OpenImmo Import*

IMMOMANAGER

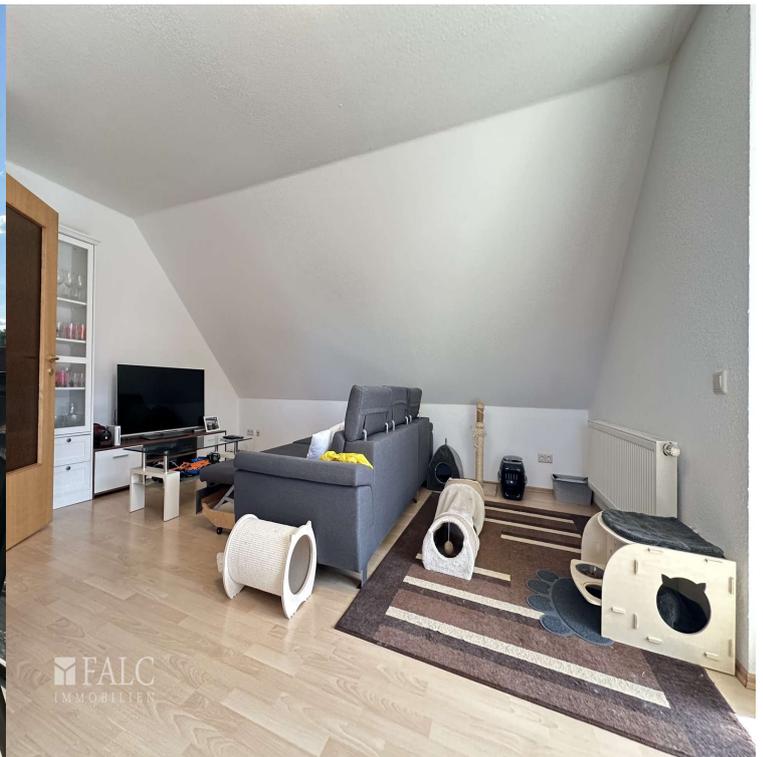
## Sonstiges

**Eine Besichtigung sagt mehr als jede Beschreibung. Bei Interesse zögern Sie nicht und vereinbaren Sie einen unverbindlichen Termin. Wir bieten nicht nur eine kostenlose Hotline, sondern auch einen Service am Wochenende an.**

**Bei Interesse geben Sie bitte immer Ihre vollständigen Kontaktdaten an.**

**Die Objektbeschreibung beruht ganz oder zum Teil auf Angaben des Eigentümers. Für die Richtigkeit oder Vollständigkeit übernehmen wir keine Gewähr.**

**Sie haben auf Anhieb nichts gefunden oder suchen Sie etwas ganz bestimmtes? Teilen Sie uns einfach mit, was Sie suchen und wonach wir für Sie die Augen offenhalten dürfen. Profitieren Sie von den Vorteilen einer professionellen Maklersuche. Der Suchauftrag ist unverbindlich. Auf unserer Homepage [www.falcimmo.de](http://www.falcimmo.de) unter der Rubrik Immobiliensuche halten wir für Sie zum einen den Onlinesuchauftrag bereit, haben aber auch viele andere nützliche Informationen für Kaufinteressenten und Eigentümer.**



**Media-Store.net**

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | [info@pcservice-voll.de](mailto:info@pcservice-voll.de)

[Media-Store.net](http://Media-Store.net)

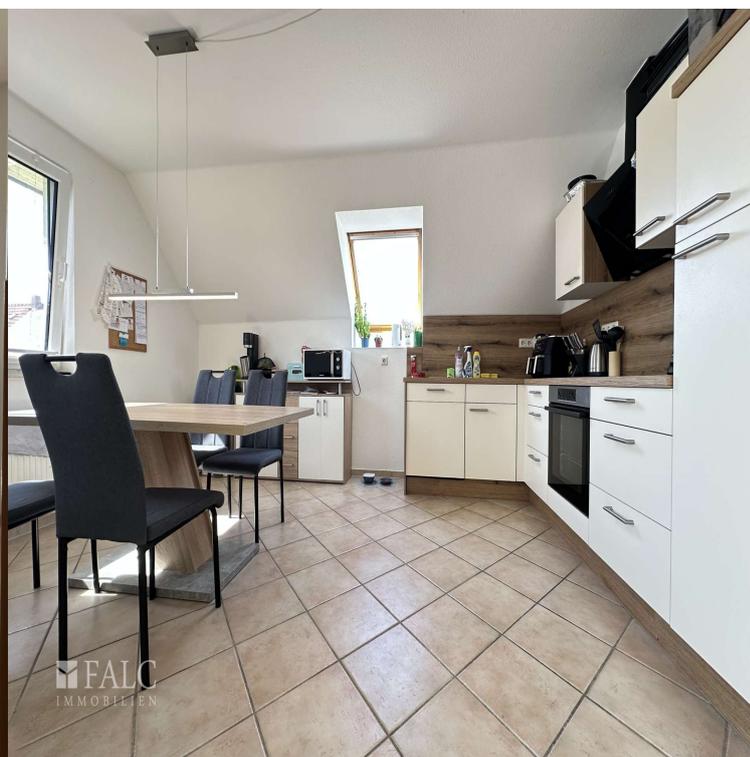
[Online ansehen](#)



WP Immo Manager

*Einfacher OpenImmo Import*

IMMOMANAGER



FALC  
IMMOBILIEN

FALC  
IMMOBILIEN

**Media-Store.net**

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | [info@pcservice-voll.de](mailto:info@pcservice-voll.de)

[Media-Store.net](http://Media-Store.net)

[Online ansehen](#)



WP Immo Manager

*Einfacher OpenImmo Import*

IMMOMANAGER



**Media-Store.net**

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | [info@pcservice-voll.de](mailto:info@pcservice-voll.de)

[Media-Store.net](http://Media-Store.net)

[Online ansehen](#)



WP Immo Manager

*Einfacher OpenImmo Import*

IMMOMANAGER



**Media-Store.net**

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | [info@pcservice-voll.de](mailto:info@pcservice-voll.de)

[Media-Store.net](http://Media-Store.net)

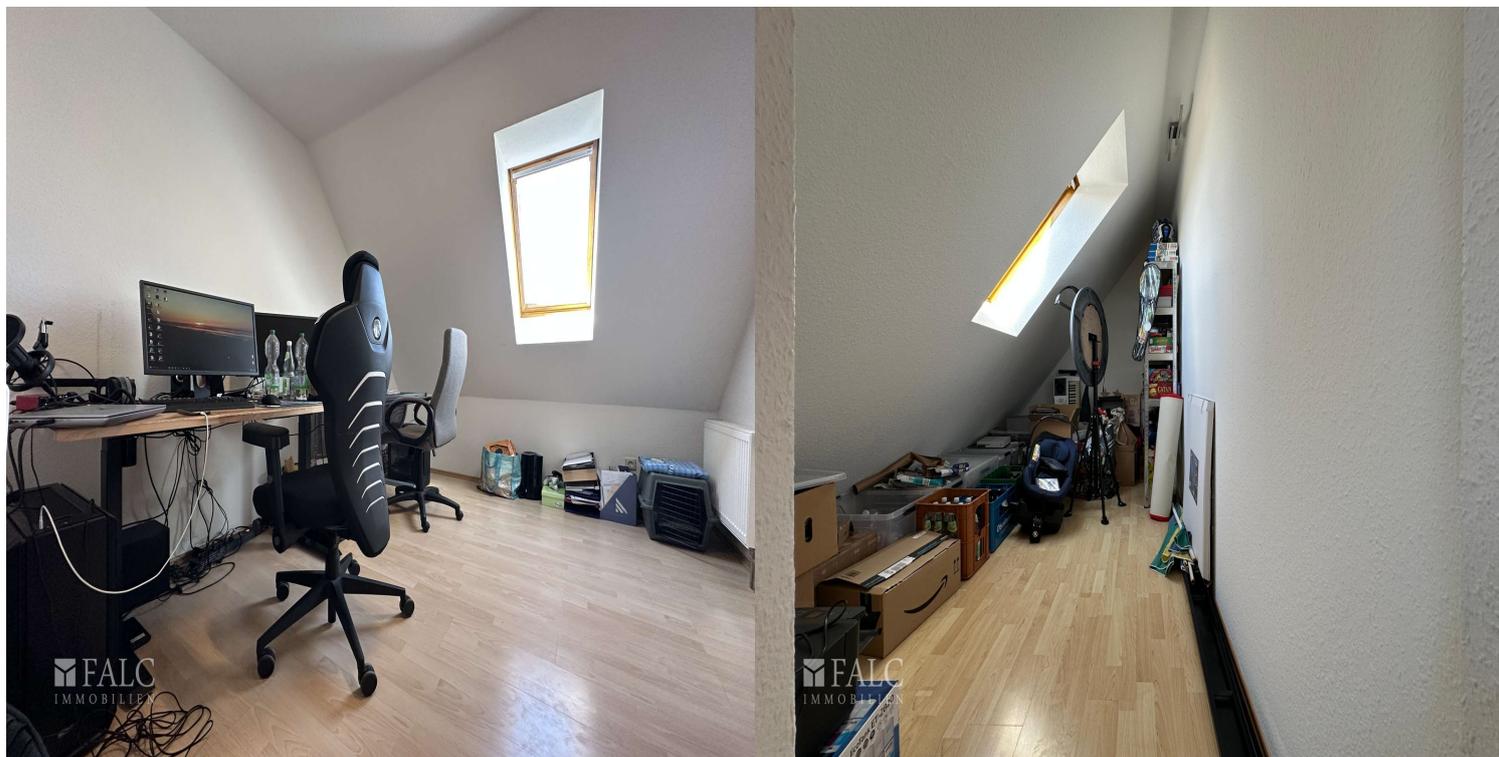
[Online ansehen](#)



WP Immo Manager

*Einfacher OpenImmo Import*

IMMOMANAGER



**Media-Store.net**

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | [info@pcservice-voll.de](mailto:info@pcservice-voll.de)

[Media-Store.net](http://Media-Store.net)

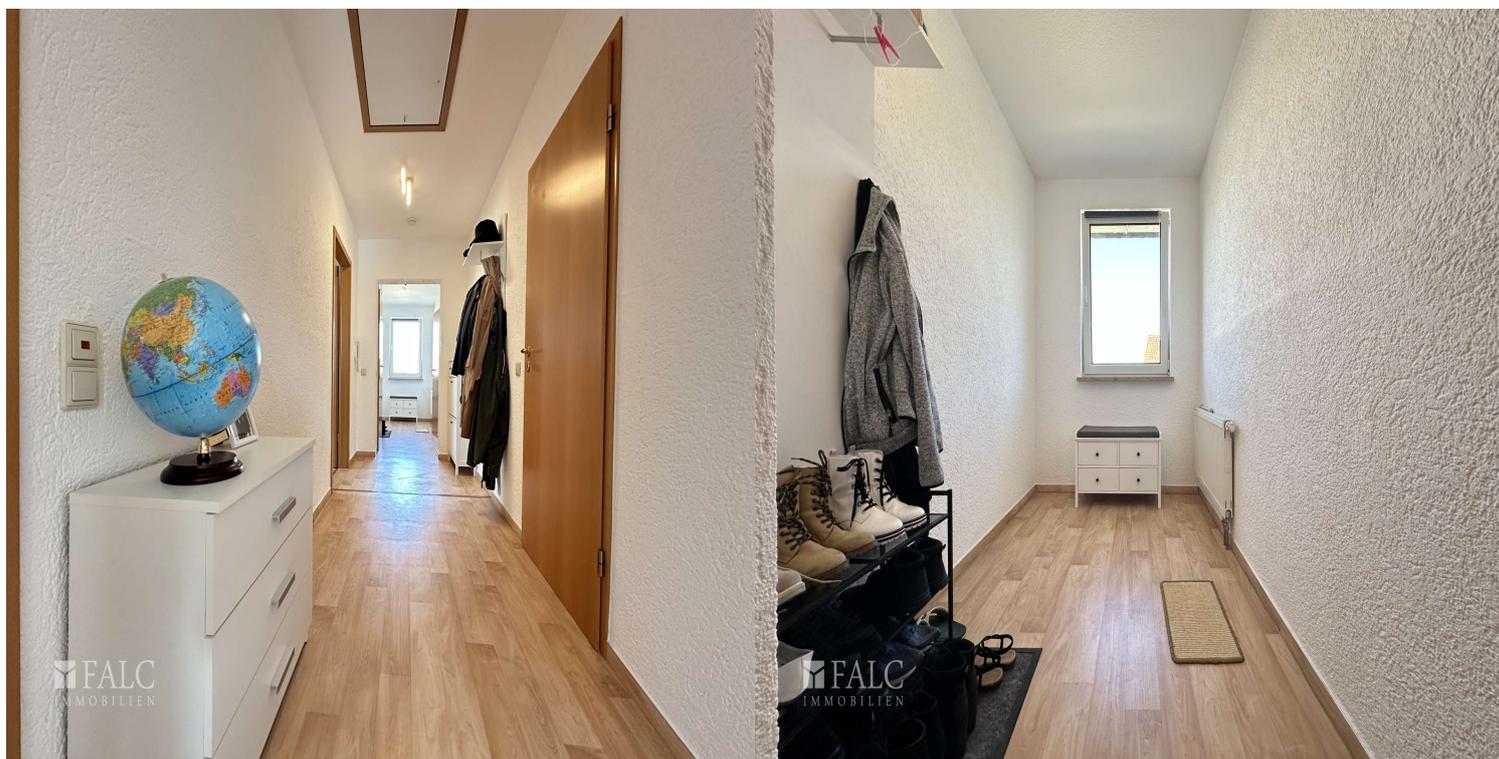
[Online ansehen](#)



WP Immo Manager

*Einfacher OpenImmo Import*

IMMOMANAGER



**Media-Store.net**

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | [info@pcservice-voll.de](mailto:info@pcservice-voll.de)

[Media-Store.net](http://Media-Store.net)

[Online ansehen](#)



WP Immo Manager

*Einfacher OpenImmo Import*

IMMOMANAGER



**Media-Store.net**

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | [info@pcservice-voll.de](mailto:info@pcservice-voll.de)

[Media-Store.net](http://Media-Store.net)

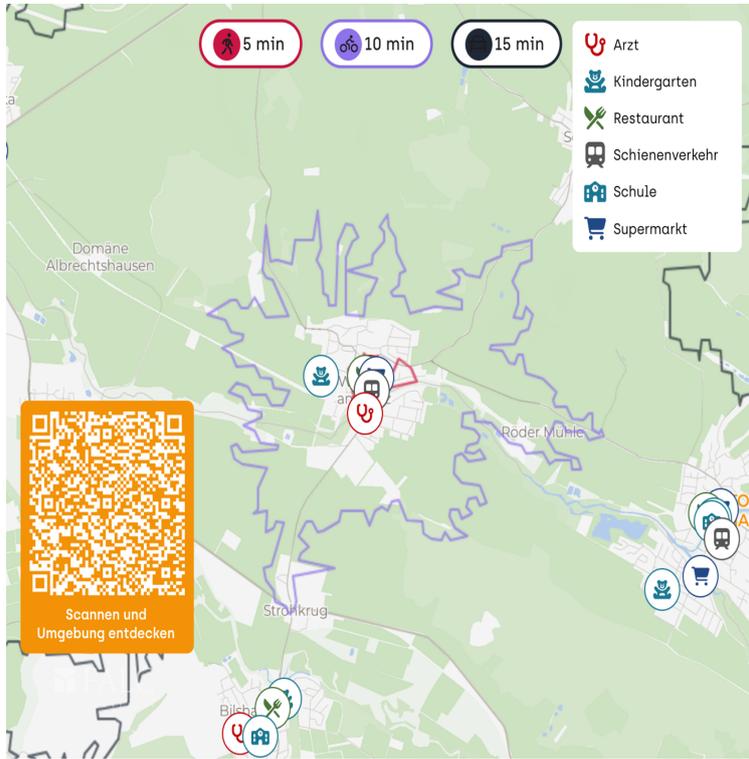
[Online ansehen](#)



# WP Immo Manager

## Einfacher OpenImmo Import

### IMMOMANAGER



FALC  
IMMOBILIEN



Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

Tel: 06734 - 4973573 | [info@pcservice-voll.de](mailto:info@pcservice-voll.de)

[Media-Store.net](http://Media-Store.net)

[Online ansehen](#)



IMMOMANAGER

## WP Immo Manager

*Einfacher OpenImmo Import*

**Media-Store.net**

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | [info@pcservice-voll.de](mailto:info@pcservice-voll.de)

[Media-Store.net](http://Media-Store.net)

[Online ansehen](#)