

Goslar / Jerstedt

# Gepflegtes Wohn- und Geschäftshaus mit großem Grundstück im Mischgebiet von Goslar-/ OT Jerstedt

Objektnummer: 24323058



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

**KAUFPREIS: 579.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 158 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 6 • GRUNDSTÜCK: 3.500 m<sup>2</sup>**

Objektnummer: 24323058 - 38644 Goslar / Jerstedt

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

Objektnummer: 24323058 - 38644 Goslar / Jerstedt

## Auf einen Blick

Objektnummer	24323058	Kaufpreis	579.000 EUR
Wohnfläche	ca. 158 m <sup>2</sup>	Haus	
Dachform	Satteldach	Provision	Käuferprovision beträgt 5,95% (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Bezugsfrei ab	nach Vereinbarung	Modernisierung / Sanierung	2024
Zimmer	6	Bauweise	Massiv
Schlafzimmer	3	Nutzfläche	ca. 240 m <sup>2</sup>
Badezimmer	2	Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Kamin, Garten/-mitbenutzung, Einbauküche
Baujahr	1969		
Stellplatz	10 x Freiplatz, 2 x Garage		

Objektnummer: 24323058 - 38644 Goslar / Jerstedt

## Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung	Energieausweis	BEDARF
Wesentlicher Energieträger	OEL	Endenergiebedarf	178.50 kWh/m <sup>2</sup> a
Energieausweis gültig bis	10.09.2024	Energie-Effizienzklasse	F
Befuerung	Öl		

Objektnummer: 24323058 - 38644 Goslar / Jerstedt

## Die Immobilie



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



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

Objektnummer: 24323058 - 38644 Goslar / Jerstedt

## Die Immobilie



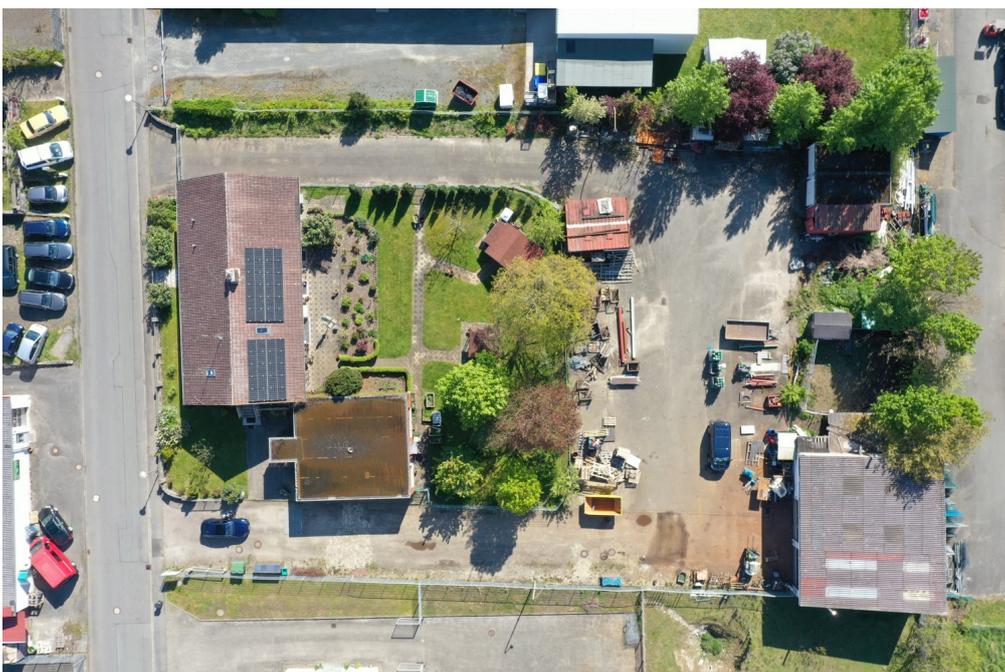
Objektnummer: 24323058 - 38644 Goslar / Jerstedt

## Die Immobilie



Objektnummer: 24323058 - 38644 Goslar / Jerstedt

## Die Immobilie



Objektnummer: 24323058 - 38644 Goslar / Jerstedt

## Die Immobilie



Objektnummer: 24323058 - 38644 Goslar / Jerstedt

## Die Immobilie



Objektnummer: 24323058 - 38644 Goslar / Jerstedt

## Die Immobilie



Objektnummer: 24323058 - 38644 Goslar / Jerstedt

## Die Immobilie



Objektnummer: 24323058 - 38644 Goslar / Jerstedt

## Die Immobilie



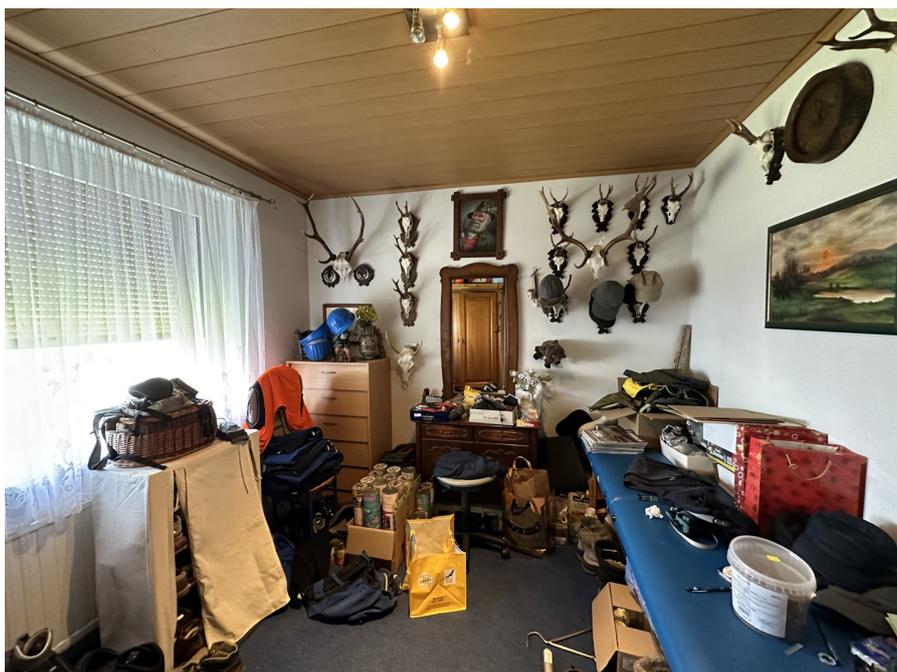
Objektnummer: 24323058 - 38644 Goslar / Jerstedt

## Die Immobilie



Objektnummer: 24323058 - 38644 Goslar / Jerstedt

## Die Immobilie



Objektnummer: 24323058 - 38644 Goslar / Jerstedt

## Die Immobilie



Objektnummer: 24323058 - 38644 Goslar / Jerstedt

## Die Immobilie



Objektnummer: 24323058 - 38644 Goslar / Jerstedt

## Die Immobilie



Objektnummer: 24323058 - 38644 Goslar / Jerstedt

## Die Immobilie



Objektnummer: 24323058 - 38644 Goslar / Jerstedt

## Die Immobilie



Objektnummer: 24323058 - 38644 Goslar / Jerstedt

## Die Immobilie

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)

Objektnummer: 24323058 - 38644 Goslar / Jerstedt

## Ein erster Eindruck

Das im Jahre 1969 erbaute Wohn- und Geschäftshaus beeindruckt mit einer Wohnfläche von ca. 158 m<sup>2</sup> und einer großzügigen Grundstücksfläche von ca. 3500 m<sup>2</sup>. Die Immobilie bietet insgesamt 6 Zimmer, darunter 3 Schlafzimmer und 2 Badezimmer. Ein Highlight ist der vorhandene Balkon/Terrasse, auf dem man die Ruhe und Weitläufigkeit des Grundstücks genießen kann. Das Haus besticht nicht nur durch seine idyllische Lage im Mischgebiet, sondern auch durch einen großen Garten, der zum Verweilen und Entspannen einlädt. Ein Büroanbau sowie eine Lagerfläche machen das Objekt ideal für Wohnen und Arbeiten unter einem Dach. Im Kellergeschoss befinden sich neben einem Hobbyraum auch ein Heizungsraum und 2 Abstellräume. Zudem gibt es einen Aufenthalts- und Duschaum für Mitarbeiter. Auf dem großem Grundstück befinden sich zwei Garagen und eine kleine Produktionshalle. Die Aufteilung der Räume im Wohnhaus ist äußerst durchdacht und bietet viel Platz für die ganze Familie. Die Elektrik und Heizkörper wurden zuletzt im Jahr 2021 saniert, eine neue Ölheizung wurde 2023 eingebaut und 2024 wurde eine Photovoltaik-Anlage in Betrieb genommen. Die moderne Küche wurde 2022 erneuert und die Kunststoff-Fenster im Jahr 2020. Die Ausstattungsqualität ist als normal einzustufen und entspricht den Anforderungen an ein gemütliches Zuhause. Die Zentralheizung sorgt für wohlige Wärme in allen Räumen. Insgesamt bietet die Immobilie eine gelungene Kombination aus Wohnkomfort und Arbeitsmöglichkeiten. Das Wohn- und Geschäftshaus präsentiert sich als vielseitige Immobilie, die sowohl Wohn- als auch Arbeitsbereiche optimal miteinander verbindet. Die großzügige Raumgestaltung, die moderne Ausstattung und die attraktive Lage machen dieses Objekt zu einer interessanten Investition. Vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin und überzeugen Sie sich selbst von diesem einzigartigen Angebot. Bei der Finanzierung kann Sie unsere Frau Keller von der "von Poll Finance" Abteilung gerne unterstützen.

Objektnummer: 24323058 - 38644 Goslar / Jerstedt

## Ausstattung und Details

- großes Grundstück
- Lage im Mischgebiet
- großer Garten
- Büroanbau
- Lagerfläche
- ideal für Wohnen und Arbeiten
- im Kellergeschoss Hobbyraum, Heizungsraum, 2 Abstellräume, Aufenthalts und Duschaum für Mitarbeiter
- Wohnhaus mit guter Raumaufteilung und viel Wohnfläche
- Elektrik und Heizkörper saniert 2021
- 2023 neue Ölheizung
- 2023 Photovoltaik - Anlage
- 2022 neue Küche
- 2020 Kunststoff-Fenster

**Objektnummer: 24323058 - 38644 Goslar / Jerstedt**

## Alles zum Standort

Jerstedt ist ein Ortsteil der Kreisstadt Goslar im Landkreis Goslar in Niedersachsen. Er liegt nördlich der Stadt und zu den nächsten Nachbarorten gehören Othfresen, Dörnten, Hahndorf, Astfeld, Bredelem und Langelsheim. Es gibt eine regelmässig Buslinie zu den Nachbarorten sowie nach Goslar. Dort ist ein direkter Bahnanschluss zu allen großen Städten. Zu den örtlichen Vereinen gehören u. a. die TSG Jerstedt von 1888 e.V., die Freiwillige Feuerwehr Jerstedt, sowie der Stadtteilverein Jerstedt e.V. und der Schützenverein Jerstedt e.V. von 1971.

Objektnummer: 24323058 - 38644 Goslar / Jerstedt

## Weitere Informationen

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 10.9.2024. Endenergiebedarf beträgt 178.50 kwh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1969. Die Energieeffizienzklasse ist F.

**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.

Objektnummer: 24323058 - 38644 Goslar / Jerstedt

## Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Jörg Gehrke

---

Adolph-Roemer-Straße 16 Harz

E-Mail: [harz@von-poll.com](mailto:harz@von-poll.com)

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

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