Herzberg am Harz / Pöhlde

Saniert und Attraktiv - 1-2-Familienhaus mit ca. 134 m² Wohnfläche im Ortskern von Pöhlde

Property ID: 23323087

PURCHASE PRICE: 250.000 EUR • **LIVING SPACE:** ca. 133,52 m² • **ROOMS:** 5 • **LAND AREA:** 1.810 m²

Property ID: 23323087 - 37412 Herzberg am Harz / Pöhlde

- At a glance
- The property
- Energy Data
- A first impression
- Details of amenities
- All about the location
- Other information
- Contact partner

Property ID: 23323087 - 37412 Herzberg am Harz / Pöhlde

At a glance

Property ID	23323087
Living Space	ca. 133,52 m²
Roof Type	Gabled roof
Available from	According to the arrangement
Rooms	5
Bathrooms	2
Year of construction	1906
Type of parking	4 x Outdoor parking space, 2 x Garage

Purchase Price	250.000 EUR
Commission	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Condition of property	Renovated
Construction method	Solid
Usable Space	ca. 300 m²
Equipment	Terrace, Garden / shared use, Balcony

Property ID: 23323087 - 37412 Herzberg am Harz / Pöhlde

Energy Data

Type of heating	Single-storey heating system
Energy Source	GAS
Energy certificate valid until	23.08.2033
Power Source	Gas

Energy Certificate	Energy demand certificate
Final Energy Demand	119.80 kWh/m²a
Energy efficiency class	D

Property ID: 23323087 - 37412 Herzberg am Harz / Pöhlde

The property

Property ID: 23323087 - 37412 Herzberg am Harz / Pöhlde

The property

Property ID: 23323087 - 37412 Herzberg am Harz / Pöhlde

The property

Property ID: 23323087 - 37412 Herzberg am Harz / Pöhlde

The property

Property ID: 23323087 - 37412 Herzberg am Harz / Pöhlde

The property

Property ID: 23323087 - 37412 Herzberg am Harz / Pöhlde

The property

Property ID: 23323087 - 37412 Herzberg am Harz / Pöhlde

The property

Property ID: 23323087 - 37412 Herzberg am Harz / Pöhlde

The property

Property ID: 23323087 - 37412 Herzberg am Harz / Pöhlde

The property

Property ID: 23323087 - 37412 Herzberg am Harz / Pöhlde

The property

Property ID: 23323087 - 37412 Herzberg am Harz / Pöhlde

The property

Property ID: 23323087 - 37412 Herzberg am Harz / Pöhlde

The property

Property ID: 23323087 - 37412 Herzberg am Harz / Pöhlde

The property

Property ID: 23323087 - 37412 Herzberg am Harz / Pöhlde

A first impression

Im Ortskern von Pöhlde befindet sich dieses schmucke und vor ca. fünf Jahren sanierte Reihenhaus mit ca. 134 m² Wohnfläche, aufgeteilt auf zwei Wohneinheiten. Beide Wohneinheiten sind vermietet und die Netto-Mieteinnahme beträgt 870,00 Euro /Monat sowie zuzüglich 60 Euro /Monat für die vermieteten zwei Garagen. Die Gesamtmiete beträgt somit monatlich 930,00 Euro und p.a.11.160,00 Euro. Die Vergütung durch die Photovoltaik-Anlage beträgt jährlich 2.977,23 Euro netto. Im Zuge der Sanierung im Jahr 2017 wurden Elektrik, Heizung, sämtliche Leitungen und Rohre sowie die Fenster erneuert. Es wurden ausschließlich hochwertige Materialien verwendet und verbaut, sei es im Außen- als auch im Innenbereich. Das Hauptdach (Frankfurter Ziegel) stammt aus den 80er Jahren, das Remisendach wurde ebenfalls in 2017 erneuert. Auch wurde eine Photovoltaik-Anlage mit 2 x 10 KW auf beide Dächer (Haupthaus und Remise) installiert. Der Schornstein ist neu saniert und es besteht die Möglichkeit, die Heizung auf Holz umzustellen. In den Wohnungen wurden ebenfalls umfangreiche Sanierungen durchgeführt und teilweise sogar der Grundriss verändert, so dass nun die Wohnung im Erdgeschoss über ca. 60 m² Wohnfläche und die Wohnung im Obergeschoss über ca. 74 m² Wohnfläche verfügt. Der Stil der Wohnungen verbindet wunderbar charmante Historie mit modernen Elementen. Durch eine großzügige Remise gelangen Sie auf das ca. 1.810 m² große Grundstück, welches sich hervorragend eignet zum Relaxen, für den Gartenanbau, Tierhaltung oder ein Kleingewerbe. Die Immobilie verspricht vielfältige Nutzungsmöglichkeiten und eignet sich für Familien, Mehrgenerationen aber auch für Investoren. Wir freuen uns auf die Besichtigung mit Ihnen.

Property ID: 23323087 - 37412 Herzberg am Harz / Pöhlde

Details of amenities

- Photovoltaik-Anlage mit 2 x 10 KW
- grundlegende Sanierung in ca. 2017
- teilweise freigelegte Balken, die den Landhausstil prägen
- Schiffsbodenparkett in den Zimmern
- Gas-Etagenheizung
- Fenster teils 3-fach verglast, teils Iso-Glas
- Zimmertüren teils im Landhausstil, teils aus Glas
- Gewölbekellerraum
- 2 Garagen
- diverse PKW-Stellplätze
- Remise mit Lagermöglichkeiten
- überdachte Loggia im OG
- Terrasse im EG
- und vieles mehr

Property ID: 23323087 - 37412 Herzberg am Harz / Pöhlde

All about the location

Pöhlde ist ein Dorf im südwestlichen Harzvorland und liegt in Südniedersachsen. Es ist heute ein Ortsteil der Stadt Herzberg am Harz im Landkreis Göttingen (ehemals Osterode) mit ca. 2.000 Einwohnern. Es gibt im Ort einen Allgemeinmediziner, Grundschule, kindergarten, altenheim zahnarzt restaurants und gaststätten Freizeitmöglichkeiten und vieles mehr. Sämtliche Einkaufsmöglichkeiten für alle Bereiche gibt es im benachbarten Herzberg. Herzberg ist in wenigen Fahrminuten erreichbar. Pöhlde hat eine gute Anbindung mit öffentlichen Verkehrsmitteln, Busse fahren von hier aus regelmäßig in verschiedene Richtungen, der nächstgelegene Bahnhof ist Herzberg. Dorfleben und Miteinander wird in Pöhlde groß geschrieben und Nachbarschaftshilfe ist selbstverständlich. Rund um Pöhlde finden sich zahlreiche Wander- und Radwege, die es gilt zu entdecken und zu erleben. Wohnen und Leben Sie in Pöhlde und seien Sie Teil dieses wunderschönen Ortes.

Property ID: 23323087 - 37412 Herzberg am Harz / Pöhlde

Other information

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 23.8.2033. Endenergiebedarf beträgt 119.80 kwh/(m²*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1906. Die Energieeffizienzklasse ist D. 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.

Property ID: 23323087 - 37412 Herzberg am Harz / Pöhlde

Contact partner

For further information, please contact your contact person:

Jörg Gehrke

Adolph-Roemer-Straße 16 Resin
E-Mail: harz@von-poll.com

To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com