

Herzberg am Harz

## Beautiful multi-family house with a living area of approx. 328 m<sup>2</sup> and a plot of approx. 528 m<sup>2</sup>

*Property ID: 25323103*



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

PURCHASE PRICE: 319.500 EUR • LIVING SPACE: ca. 328 m<sup>2</sup> • ROOMS: 16 • LAND AREA: 528 m<sup>2</sup>

Property ID: 25323103 - 37412 Herzberg am Harz

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

Property ID: 25323103 - 37412 Herzberg am Harz

## At a glance

Property ID	25323103	Purchase Price	319.500 EUR
Living Space	ca. 328 m <sup>2</sup>	Commission	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Roof Type	Gabled roof	Condition of property	Well-maintained
Rooms	16	Usable Space	ca. 120 m <sup>2</sup>
Bathrooms	5	Equipment	Terrace, Garden / shared use, Built-in kitchen, Balcony
Year of construction	1900		

Property ID: 25323103 - 37412 Herzberg am Harz

## Energy Data

Type of heating	Central heating	Energy Certificate	Energy demand certificate
Energy Source	Gas	Final Energy Demand	278.50 kWh/m <sup>2</sup> a
Energy certificate valid until	22.10.2035	Energy efficiency class	H
Power Source	Gas	Year of construction according to energy certificate	1895

Property ID: 25323103 - 37412 Herzberg am Harz

## The property



Property ID: 25323103 - 37412 Herzberg am Harz

## The property



Property ID: 25323103 - 37412 Herzberg am Harz

## The property



Property ID: 25323103 - 37412 Herzberg am Harz

## The property



Property ID: 25323103 - 37412 Herzberg am Harz

## The property



Property ID: 25323103 - 37412 Herzberg am Harz

## The property



Property ID: 25323103 - 37412 Herzberg am Harz

## The property



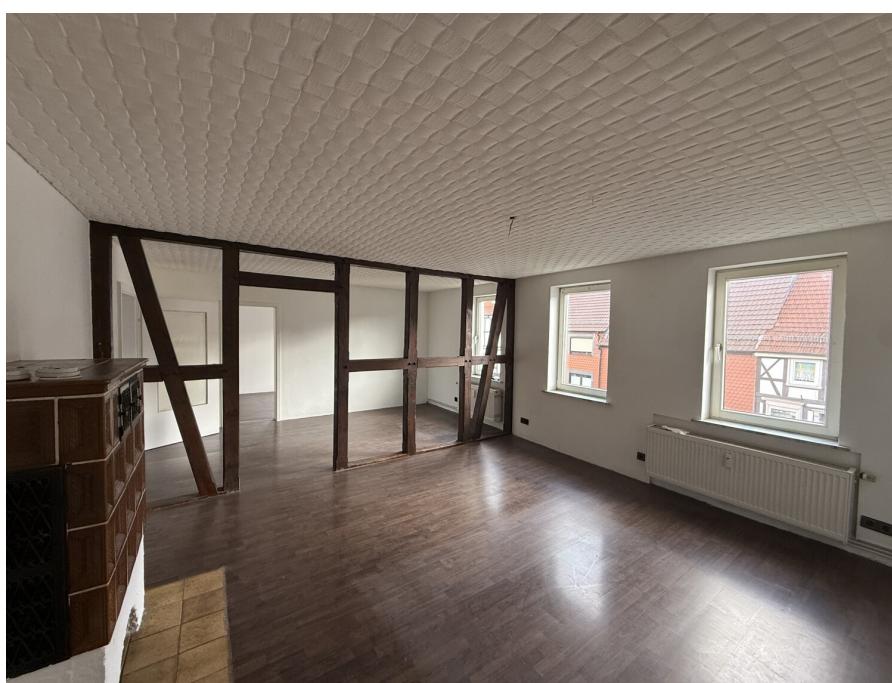
Property ID: 25323103 - 37412 Herzberg am Harz

## The property



Property ID: 25323103 - 37412 Herzberg am Harz

## The property



Property ID: 25323103 - 37412 Herzberg am Harz

## The property



Property ID: 25323103 - 37412 Herzberg am Harz

## The property



Property ID: 25323103 - 37412 Herzberg am Harz

## The property



Property ID: 25323103 - 37412 Herzberg am Harz

## The property



FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN

VP 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)

Property ID: 25323103 - 37412 Herzberg am Harz

## A first impression

Spacious multi-family home in the heart of Herzberg. Welcome to a rare opportunity: This well-maintained multi-family home, built in 1900, combines classic charm with modern elements and versatile usage options. With a generous living area of approximately 328 m<sup>2</sup> on a plot of approximately 528 m<sup>2</sup>, the house offers ample space for various living arrangements. The quiet yet central location ensures that all the amenities of urban life are easily accessible while simultaneously providing a private retreat. The property comprises a total of 16 rooms and five bathrooms, guaranteeing comfortable living for multiple households. The layout features two independent apartments, two smaller apartments, and a unique apartment in the rear building, which underwent extensive renovations in 1997. This diversity allows for flexible living concepts – from multi-generational living to combining living and working. In addition, there is a rented commercial unit, which currently contributes to stable income. The main apartment in the front building is available for immediate occupancy or personal use, as it is being held for sale. The current owner intends to continue renting the renovated apartment in the rear building, thus ensuring direct rental income. The individual units are finished to a solid standard: the bathrooms in the main building were renovated in 2010 and offer modern comfort. In the rear building, a pellet stove from 2020 provides efficient and sustainable heating. Additionally, the entire building is heated by individual floor heating systems and a central heating system, guaranteeing flexibility in terms of heating management. The property also features a small, well-maintained garden and a courtyard, providing space for outdoor relaxation and ideal for socializing with family or friends. The grounds are manageable in size and easy to maintain. The building structure is in good condition. The main apartment is currently vacant, allowing for quick occupancy or short-term rental. The combination of an attractive location, flexible usage options, and appealing features offers numerous possibilities for both owner-occupiers and investors. This property blends urban living with a tranquil atmosphere and solid construction. Let us convince you of the diverse possibilities on site. We would be pleased to arrange a personal viewing appointment and explain all further details. Our von Poll Finance department, led by Ms. Keller, will be happy to assist you with financing.

Property ID: 25323103 - 37412 Herzberg am Harz

## All about the location

Herzberg am Harz präsentiert sich als ein ruhiger und beständiger Wohnstandort im Herzen des Harzes, der mit seiner stabilen Immobilienlage und erschwinglichen Preisen eine solide Basis für nachhaltige Investitionen bietet. Die Stadt überzeugt durch eine grundlegende Infrastruktur, die eine verlässliche Versorgung sicherstellt, während die ländliche Umgebung eine attraktive Lebensqualität mit naturnaher Ruhe verbindet. Für Investoren, die Wert auf Stabilität und langfristige Werterhaltung legen, bietet Herzberg am Harz ein ausgewogenes Umfeld abseits spekulativer Marktbewegungen.

Die zentrale Lage innerhalb der Stadt ermöglicht eine bequeme Erreichbarkeit zahlreicher Einrichtungen, die den Alltag angenehm gestalten. Bildungsangebote wie das Ernst-Moritz-Arndt-Gymnasium und die Nicolaischule sind in nur etwa fünf bis zehn Minuten zu Fuß erreichbar, was die Attraktivität für Familien und junge Bewohner unterstreicht. Im Gesundheitsbereich gewährleisten mehrere Arztpraxen und Apotheken in fußläufiger Nähe eine umfassende medizinische Versorgung, ergänzt durch die Helios Klinik Herzberg/Osterode, die in rund 16 Minuten zu Fuß erreichbar ist. Die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr ist durch mehrere Bushaltestellen, beispielsweise Herzberg Stettiner Straße und Berliner Straße, innerhalb von sechs bis sieben Minuten zu Fuß gegeben, während der Bahnhof Herzberg (Harz) in etwa 15 Minuten erreichbar ist, was eine gute Verbindung zu umliegenden Städten sicherstellt.

Das gastronomische Angebot mit traditionsreichen Gaststätten wie der Harzklause und dem Kulmbacher am Markt bereichert das Stadtbild und sorgt für eine lebendige Atmosphäre. Ergänzt wird dies durch vielfältige Einkaufsmöglichkeiten, darunter Netto Marken-Discount und Lidl, die fußläufig erreichbar sind und den täglichen Bedarf abdecken. Freizeit- und Sporteinrichtungen wie der nahegelegene Park und das DMO Fitness & Lifestyle bieten zusätzliche Lebensqualität und fördern ein ausgewogenes Wohnumfeld.

Für Investoren bedeutet diese Kombination aus stabiler Infrastruktur, solider Nachfrage und guter Erreichbarkeit eine verlässliche Wertanlage mit nachhaltigem Potenzial. Herzberg am Harz überzeugt als ruhiger, dennoch gut angebundener Standort, der langfristige Sicherheit und eine hohe Lebensqualität vereint – ideale Voraussetzungen für eine kluge Kapitalanlage.

Property ID: 25323103 - 37412 Herzberg am Harz

## Other information

Es liegt ein Energiebedarfssausweis vor.

Dieser ist gültig bis 22.10.2035.

Endenergiebedarf beträgt 278.50 kWh/(m<sup>2</sup>\*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1895.

Die Energieeffizienzklasse ist H.

**GELDWÄSCHE:** Als Immobilienmaklerunternehmen ist die von Poll Immobilien GmbH nach § 2 Abs. 1 Nr. 14 und § 11 Abs. 1, 2 Geldwäschegegesetz (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 Geldwäschegegesetz 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.



VON POLL  
REAL ESTATE

**Property ID: 25323103 - 37412 Herzberg am Harz**

## Contact partner

For further information, please contact your contact person:

Jörg Gehrke

---

Adolph-Roemer-Straße 16, 38678 Clausthal-Zellerfeld

Tel.: +49 5323 - 96 23 43 0

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

*To the Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

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