

Langelsheim / Lautenthal

## Charming multi-family house: Quiet location, great potential, renovation required.

*Property ID: 25323071*



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

**PURCHASE PRICE: 189.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 270 m<sup>2</sup> • ROOMS: 8 • LAND AREA: 850 m<sup>2</sup>**

Property ID: 25323071 - 38685 Langelsheim / Lautenthal

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

Property ID: 25323071 - 38685 Langelsheim / Lautenthal

## At a glance

Property ID	25323071	Purchase Price	189.000 EUR
Living Space	ca. 270 m <sup>2</sup>	Commission	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Roof Type	Gabled roof	Construction method	Solid
Rooms	8	Equipment	Garden / shared use, Built-in kitchen, Balcony
Bathrooms	4		
Year of construction	1970		
Type of parking	2 x Garage		

Property ID: 25323071 - 38685 Langelsheim / Lautenthal

## Energy Data

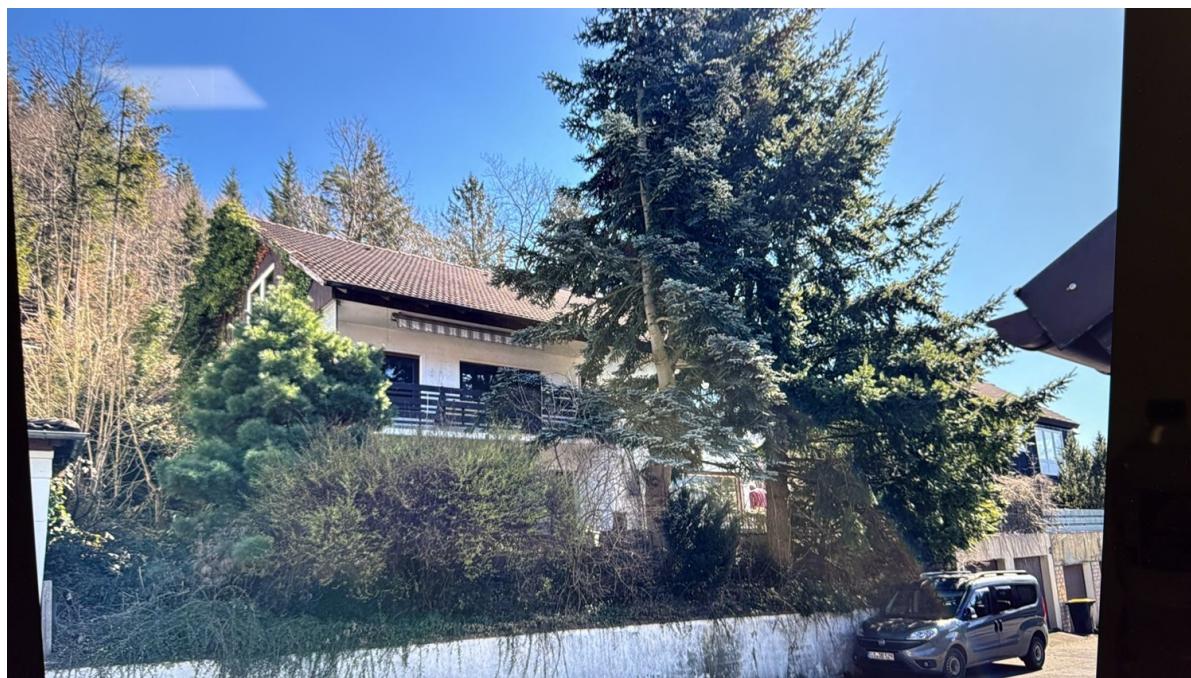
Type of heating	Central heating	Energy Certificate	Energy demand certificate
Energy Source	Gas	Final Energy Demand	180.60 kWh/m <sup>2</sup> a
Energy certificate valid until	04.06.2035	Energy efficiency class	F
Power Source	Gas	Year of construction according to energy certificate	1970

Property ID: 25323071 - 38685 Langelsheim / Lautenthal

## The property



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



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

Property ID: 25323071 - 38685 Langelsheim / Lautenthal

## The property



Property ID: 25323071 - 38685 Langelsheim / Lautenthal

## The property



Property ID: 25323071 - 38685 Langelsheim / Lautenthal

## The property



Property ID: 25323071 - 38685 Langelsheim / Lautenthal

## The property



Property ID: 25323071 - 38685 Langelsheim / Lautenthal

## The property



Property ID: 25323071 - 38685 Langelsheim / Lautenthal

## The property



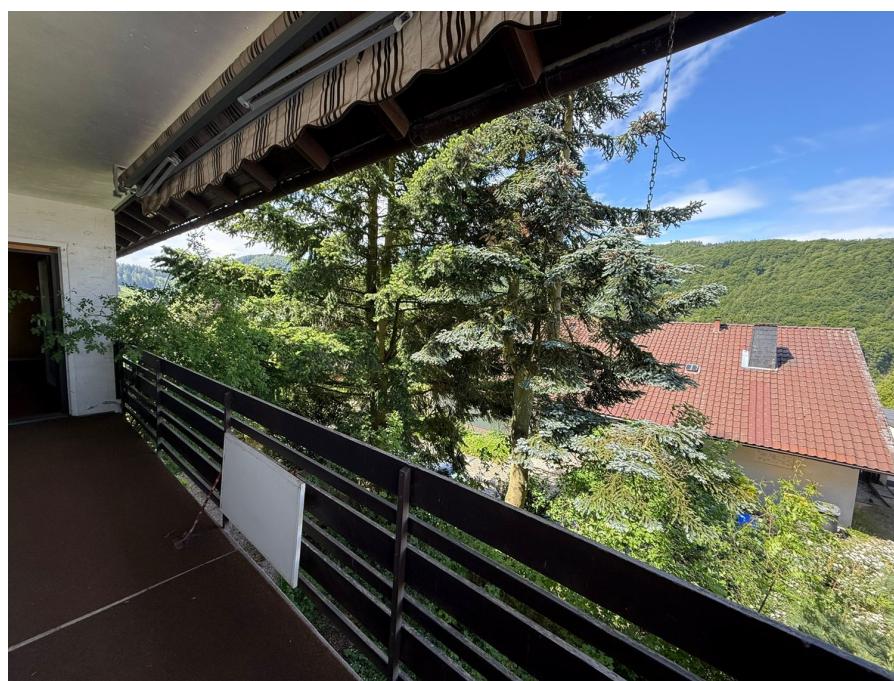
Property ID: 25323071 - 38685 Langelsheim / Lautenthal

## The property



Property ID: 25323071 - 38685 Langelsheim / Lautenthal

## The property



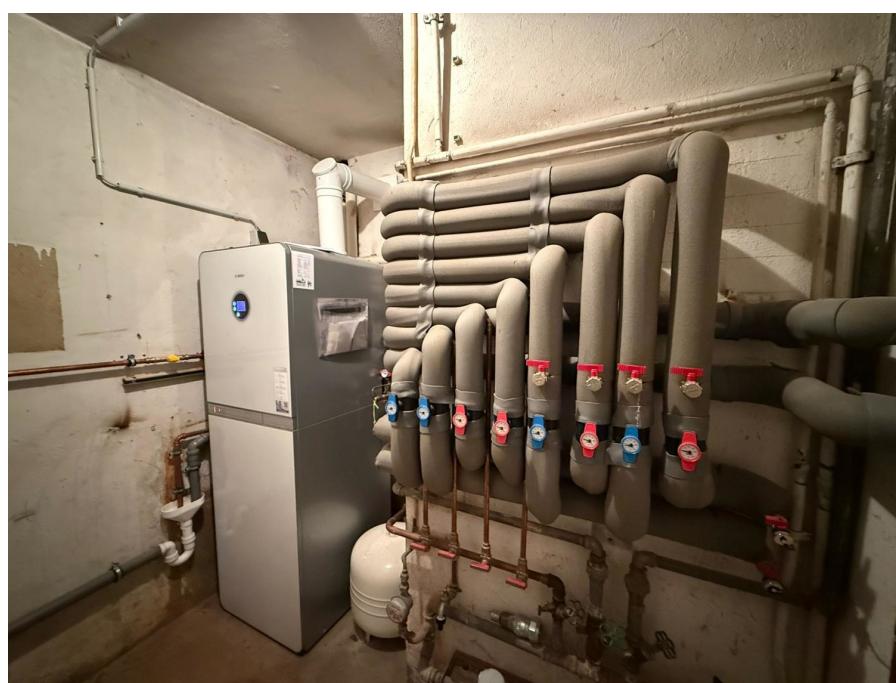
Property ID: 25323071 - 38685 Langelsheim / Lautenthal

## The property



Property ID: 25323071 - 38685 Langelsheim / Lautenthal

## The property



Property ID: 25323071 - 38685 Langelsheim / Lautenthal

## The property



Property ID: 25323071 - 38685 Langelsheim / Lautenthal

## The property



FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN

VP VON POLL  
IMMOBILIEN

Two images: on the left, the exterior of a Von Poll Immobilien office building with large windows displaying property listings; on the right, a group photo of five people (four women and one man) in professional attire, identified as the team led by Jörg Gehrke.

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: 25323071 - 38685 Langelsheim / Lautenthal

## A first impression

This multi-family house, built in 1970, offers a generous living area of approximately 270 m<sup>2</sup>, providing diverse possibilities for individual use. It sits on an approximately 850 m<sup>2</sup> plot in a quiet residential area. With a total of eight rooms and four bathrooms distributed across four apartments, the property is ideally suited for investors or a large family. The building complex comprises two one-bedroom apartments and two three-bedroom apartments, each with a balcony. The well-designed layout allows for flexible use of the individual units. The property also includes two garages, offering additional convenience for residents. The central heating system was upgraded to modern gas condensing technology in 2021, positively impacting both energy efficiency and heating costs. Despite this upgrade, significant renovations are needed. The two smaller apartments, in particular, require a complete modernization to meet current living standards. The bathrooms are also outdated and no longer meet contemporary standards. The existing wooden windows are also quite old and require replacement or at least thorough maintenance. Another feature of this property is the spacious garden. Currently overgrown, the garden offers great potential for landscaping and use. For investors or buyers with DIY skills, this presents an opportunity to unleash their own ideas and personalize the outdoor area. Despite the necessary renovations, the house offers attractive advantages, particularly regarding its expansion potential. With proper planning, for example, it could be converted into a large living unit or the existing units could be modernized. Due to the significant renovation needs, it is possible to acquire the property at an attractive price and remodel it according to your own preferences and requirements. The quiet location in an established residential area gives the property additional potential, both for personal use and for rental. With a clear concept and targeted investments, this property can be developed into an attractive and value-appreciating home. We are happy to answer any questions you may have about the property or to arrange a viewing appointment. Take advantage of this opportunity to design this versatile property according to your own vision and fully utilize its potential. We look forward to hearing from you and arranging a viewing together.

Property ID: 25323071 - 38685 Langelsheim / Lautenthal

## Details of amenities

-Vorteile

- ruhige Lage
- 2 Garagen
- 4 Wohneinheiten.

2 x 1 Zimmer Appartement, 2 x 3 Zimmer Wohnung mit Balkon

- Gartengrundstück
- gutes Ausbaupotential
- Gas Heizung Brennwerttechnik aus 2021

Nachteile

- großer Sanierungsstau
- die 2 kleinen Wohnungen müssen grundsaniert werden
- Bäder älter
- ältere Holzfenster
- verwildelter Garten

**Property ID: 25323071 - 38685 Langelsheim / Lautenthal**

## All about the location

Lautenthal – Naturidylle, Lebensqualität und gute Anbindung im Harz

Lautenthal, ein charmantes Bergstädtchen im Oberharz, vereint Natur, Erholung und moderne Infrastruktur. Umgeben von dichten Wäldern, idyllischen Tälern und klaren Gebirgsbächen ist der Ort ein Paradies für Naturliebhaber. Wanderwege, Radstrecken und das nahegelegene Skigebiet bieten zahlreiche Möglichkeiten für Outdoor-Aktivitäten. Auch das Besucherbergwerk Lautenthaler Glück und die Harzer Schmalspurbahn sorgen für abwechslungsreiche Freizeitgestaltung.

Die verkehrsgünstige Lage ermöglicht eine gute Erreichbarkeit: Über die Bundesstraße B82 ist Lautenthal an die umliegenden Städte Goslar, Seesen und Clausthal-Zellerfeld angebunden. Öffentliche Verkehrsmittel verbinden den Ort zuverlässig mit der Region.

In puncto Bildung bietet Lautenthal ein familienfreundliches Umfeld mit Kindergärten und Schulen in der Umgebung. Einkaufsmöglichkeiten sowie kleine Fachgeschäfte sorgen für eine gute Nahversorgung mit regionalen Produkten und persönlichem Service.

Dank seiner ruhigen Lage, der guten Anbindung und vielfältigen Freizeitmöglichkeiten vereint Lautenthal naturnahes Wohnen mit allen Annehmlichkeiten des modernen Lebens – ein idealer Ort für Familien, Berufstätige und Ruhesuchende.

**Property ID: 25323071 - 38685 Langelsheim / Lautenthal**

## Other information

Es liegt ein Energiebedarfssausweis vor.

Dieser ist gültig bis 4.6.2035.

Endenergiebedarf beträgt 180.60 kWh/(m<sup>2</sup>\*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1970.

Die Energieeffizienzklasse ist F.

**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.

**Property ID: 25323071 - 38685 Langelsheim / Lautenthal**

## 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)