

Herzberg am Harz

## Interesting multi-family house with approximately 355 m<sup>2</sup> of residential/commercial space

*Property ID: 25323119*



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

PURCHASE PRICE: 295.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 355 m<sup>2</sup> • ROOMS: 15 • LAND AREA: 588 m<sup>2</sup>

Property ID: 25323119 - 37412 Herzberg am Harz

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

Property ID: 25323119 - 37412 Herzberg am Harz

## At a glance

Property ID	25323119	Purchase Price	295.000 EUR
Living Space	ca. 355 m <sup>2</sup>	Commission	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Roof Type	Gabled roof	Construction method	Solid
Rooms	15	Equipment	Built-in kitchen
Bathrooms	5		
Year of construction	1888		
Type of parking	1 x Garage		

Property ID: 25323119 - 37412 Herzberg am Harz

## Energy Data

Type of heating	Central heating	Energy Certificate	Energy demand certificate
Energy Source	Gas	Final Energy Demand	202.60 kWh/m <sup>2</sup> a
Energy certificate valid until	21.08.2034	Energy efficiency class	G
Power Source	Gas	Year of construction according to energy certificate	1888

Property ID: 25323119 - 37412 Herzberg am Harz

## The property



Property ID: 25323119 - 37412 Herzberg am Harz

## The property



Property ID: 25323119 - 37412 Herzberg am Harz

## The property



Property ID: 25323119 - 37412 Herzberg am Harz

## The property



Property ID: 25323119 - 37412 Herzberg am Harz

## The property



Property ID: 25323119 - 37412 Herzberg am Harz

## The property



Property ID: 25323119 - 37412 Herzberg am Harz

## The property



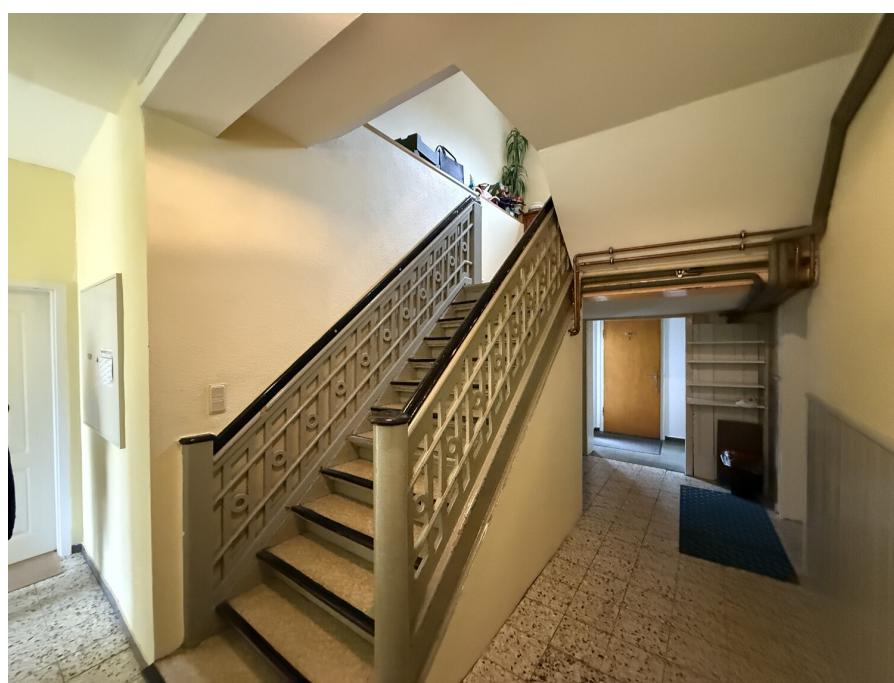
Property ID: 25323119 - 37412 Herzberg am Harz

## The property



Property ID: 25323119 - 37412 Herzberg am Harz

## The property



Property ID: 25323119 - 37412 Herzberg am Harz

## The property



Property ID: 25323119 - 37412 Herzberg am Harz

## The property



Property ID: 25323119 - 37412 Herzberg am Harz

## The property



Property ID: 25323119 - 37412 Herzberg am Harz

## The property



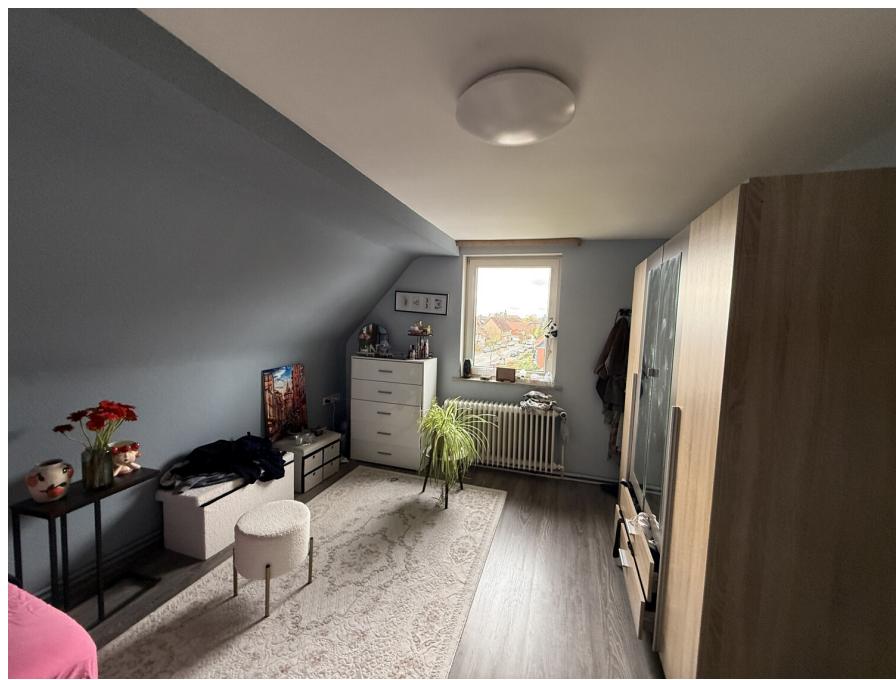
Property ID: 25323119 - 37412 Herzberg am Harz

## The property



Property ID: 25323119 - 37412 Herzberg am Harz

## The property



Property ID: 25323119 - 37412 Herzberg am Harz

## The property



Property ID: 25323119 - 37412 Herzberg am Harz

## The property

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



VP VON POLL  
IMMOBILIEN

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: 25323119 - 37412 Herzberg am Harz

## A first impression

Multi-family house with a spacious living concept and central city location. This multi-family house, built in 1888, is centrally located and boasts a generous living area of approximately 355 m<sup>2</sup> and a plot size of approximately 588 m<sup>2</sup>. The house combines historical charm with contemporary use and offers a total of 15 rooms and five bathrooms. The four existing residential units and one commercial unit offer an attractive opportunity for both owner-occupiers and investors. The building contains a total of four residential units: Two apartments and the commercial unit on the ground floor are already reliably let, generating annual rental income of €13,200. The apartments on the upper and attic floors are currently occupied by the owner but can also be rented out in the future, further increasing income or flexibly used for personal purposes. The stable occupancy and the central location ensure continuous demand for residential and commercial space. The commercial unit is easily accessible via a separate entrance and contributes to the property's ongoing income. The building has been extensively maintained and partially modernized. The roof of the extension has been recently renovated, and the bathroom showers were modernized approximately fifteen years ago. Most of the windows are made of easy-care PVC, which helps maintain the property's value in the long term. The heating system on the ground floor was replaced in 2006, while the heating systems on the upper and attic floors date back to 1991. Heating is provided by individual floor and central heating, offering the building flexibility and reliability. The quality of the fixtures and fittings is average and provides a solid foundation for individual design preferences. The fitted kitchens are included in the price. The house includes a garage. There is no garden; instead, there is a courtyard that offers a variety of uses. This could be particularly advantageous for commercial use or as parking space. The separate rear building has a registered right of way. Due to its central location, the property offers excellent access to public transportation, shopping facilities, schools, and other amenities for daily needs. This makes it attractive for both tenants and owner-occupiers who value an inner-city location with short commutes. We would be happy to provide you with further information or arrange a viewing appointment. Come and see this interesting multi-family home with its diverse usage possibilities and traditional construction in person. Ms. Keller from Poll Finance is available to assist you with your financing needs.

Property ID: 25323119 - 37412 Herzberg am Harz

## Details of amenities

- Mehrfamilienhaus
- zentrale Lage
- 4 Wohneinheiten,
- 1 Gewerbeeinheit (Fahrschule)
- gute Mieteinnahme
- die beiden Erdgeschosswohnungen sind vermietet wie auch die Gewerbeeinheit (Mieteinnahmen dadurch 13200,- € pro Jahr)
- die Wohnung im OG und DG sind zur Zeit vom Eigentümer bewohnt und können zusätzliche Mieteinnahmen generieren und zum Selbstwohnen genutzt werden
- Dach vom Anbau neu
- größtenteils Kunststofffenster
- Duschen vor 10 Jahren saniert
- Heizung EG 2006,
- Heizung OG/DG aus 1991
- 1 Garage

**Property ID: 25323119 - 37412 Herzberg am Harz**

## All about the location

Herzberg am Harz ist eine Stadt im Landkreis Göttingen in Südniedersachsen (Deutschland), die am Südrand des Oberharzes liegt.

Anziehungspunkt ist das Herzberger Schloss, welches sich über 700 Jahre im Besitz der Welfen befand und auch Welfenschloss genannt wird. Ein Museum erzählt die historische Geschichte dieses weit über die Grenzen hinaus bekannten Schlosses.

...und dann gibt es noch den Juessee - ein beliebter Badesee inmitten der Stadt Herzberg. Er bedeckt eine Fläche von fast sieben Hektar und gehört damit zu den größten natürlich entstandenen Seen im Harzgebiet. In diesem Gewässer kann man u.a. schwimmen, tauchen und angeln.

Seit Juli 2006 führt die Stadt Herzberg am Harz auf ihren touristischen, kulturellen und städtepartnerschaftlichen Schreiben den Beinamen „die Esperanto-Stadt“.

Die Stadt Herzberg am Harz liegt am Austritt der kleinen Flüsse Sieber und Lonau aus dem Mittelgebirge Harz. Von Göttingen liegt Herzberg 32 km in nordöstlicher Richtung, von Hannover 90 km in südöstlicher Richtung. Oberhalb des Ortskerns liegt das Schloss. Herzberg liegt an den Bundesstraßen 27 (Göttingen–Braunlage) und 243 (Seesen–Nordhausen).

Die Deutsche Bahn unterhält den Bahnhof Herzberg (Harz) an der zweigleisigen Südharzstrecke, an dem Züge Richtung Northeim bzw. Göttingen, Richtung Nordhausen und Richtung Braunschweig halten. Außerdem existiert der Haltepunkt Herzberg am Schloss, der sich unterhalb des Welfenschlosses an der eingleisigen Bahnstrecke Herzberg–Seesen und damit näher am Stadtzentrum befindet.

Die RBB unterhält Busrouten nach Bad-Lauterberg, St. Andreasberg, Lonau, Sieber, Hattorf, Wulften, Pöhlde, Rhumspringe; die seit 8. August 2013 bestehende Stadtbuslinie wird hingegen von einem örtlichen Taxiunternehmen betrieben. Alle Linien sind im Verkehrsverbund Süd-Niedersachsen.

Herzberg verfügt über eine ausgezeichnete Infrastruktur. Supermärkte, Fleischereien, Bäckereien - alles was Sie für die tägliche Versorgung benötigen ist auf kurzen Wegen zu finden. Ebenso Schulen, Kindergarten, Ärzte und Apotheken sind ausreichend vorhanden. Herzberg verfügt über das einzige Krankenhaus im Landkreis Osterode.



VON POLL  
REAL ESTATE

Auch diverse größere Firmen sind in Herzberg ansässig.

Sport, Wandern, Radfahren oder einfach die Natur genießen - Herzberg erfüllt alle Wünsche, die sich mit Wohnen und Leben verbinden.

**Property ID: 25323119 - 37412 Herzberg am Harz**

## Other information

Es liegt ein Energiebedarfssausweis vor.

Dieser ist gültig bis 21.8.2034.

Endenergiebedarf beträgt 202.60 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1888.

Die Energieeffizienzklasse ist G.

**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: 25323119 - 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)