

Hattorf am Harz

Apartment building near the city center with 3 residential units, approx. 444 m² living space and 1246 m² plot of land

Property ID: 25323124



www.von-poll.com

PURCHASE PRICE: 415.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 420 m² • ROOMS: 15 • LAND AREA: 3.138 m²

Property ID: 25323124 - 37197 Hattorf 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: 25323124 - 37197 Hattorf am Harz

At a glance

Property ID	25323124	Purchase Price	415.000 EUR
Living Space	ca. 420 m ²	Commission	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Roof Type	Gabled roof	Modernisation / Refurbishment	2024
Rooms	15	Condition of property	Well-maintained
Bathrooms	3	Usable Space	ca. 450 m ²
Year of construction	1890	Equipment	Terrace, Guest WC, Garden / shared use, Built-in kitchen
Type of parking	2 x Outdoor parking space, 3 x Garage		

Property ID: 25323124 - 37197 Hattorf am Harz

Energy Data

Type of heating	Single-storey heating system	Energy Certificate	Energy demand certificate
Energy Source	Gas	Final Energy Demand	166.30 kWh/m ² a
Energy certificate valid until	26.06.2028	Energy efficiency class	F
Power Source	Gas	Year of construction according to energy certificate	1890

Property ID: 25323124 - 37197 Hattorf am Harz

The property



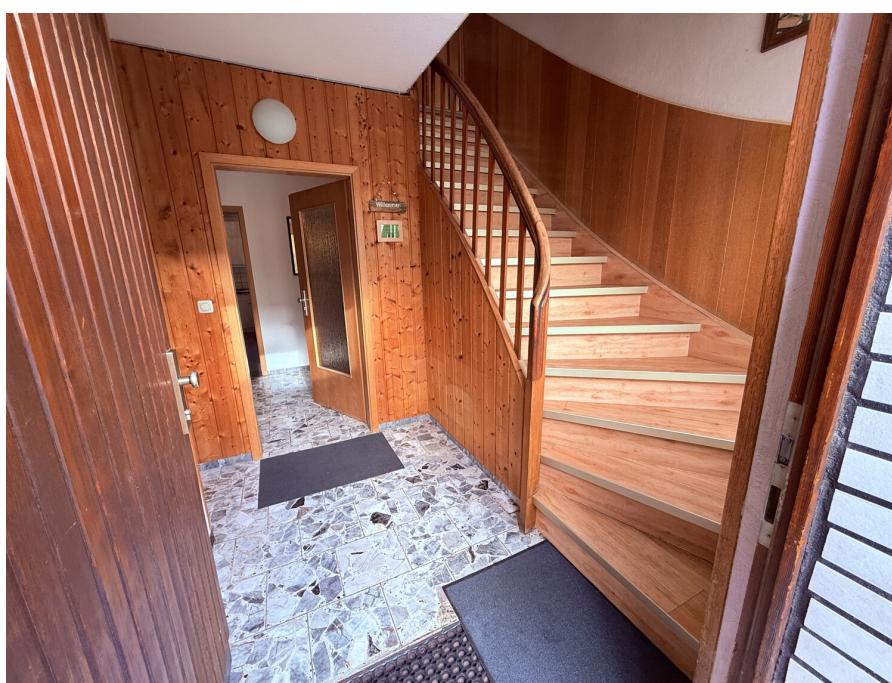
Property ID: 25323124 - 37197 Hattorf am Harz

The property



Property ID: 25323124 - 37197 Hattorf am Harz

The property



Property ID: 25323124 - 37197 Hattorf am Harz

The property



Property ID: 25323124 - 37197 Hattorf am Harz

The property



Property ID: 25323124 - 37197 Hattorf am Harz

The property



Property ID: 25323124 - 37197 Hattorf am Harz

The property



Property ID: 25323124 - 37197 Hattorf am Harz

The property



Property ID: 25323124 - 37197 Hattorf am Harz

The property



Property ID: 25323124 - 37197 Hattorf am Harz

The property



Property ID: 25323124 - 37197 Hattorf am Harz

The property



Property ID: 25323124 - 37197 Hattorf am Harz

The property



Property ID: 25323124 - 37197 Hattorf am Harz

The property



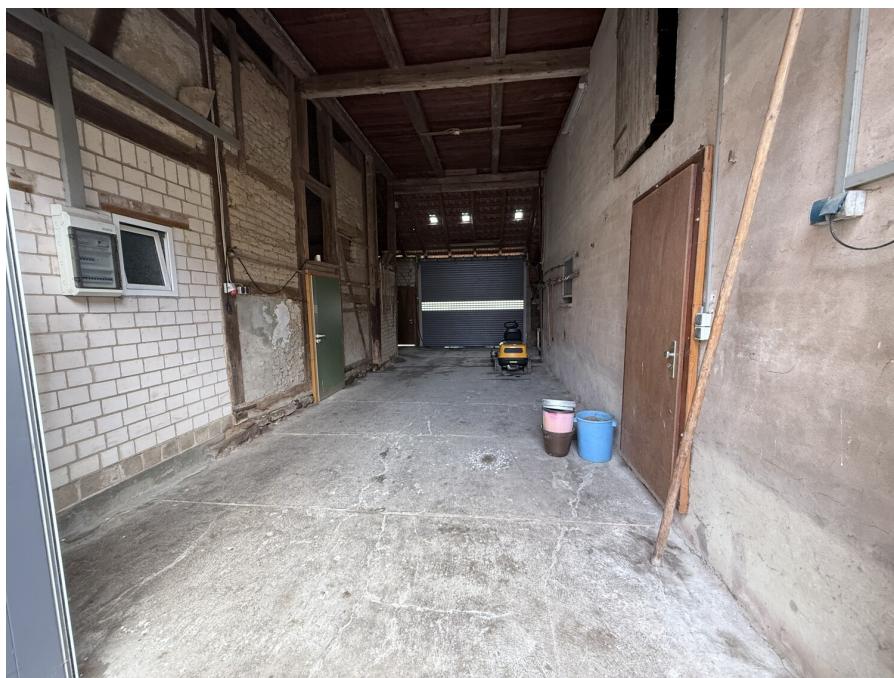
Property ID: 25323124 - 37197 Hattorf am Harz

The property



Property ID: 25323124 - 37197 Hattorf am Harz

The property



Property ID: 25323124 - 37197 Hattorf am Harz

The property



Property ID: 25323124 - 37197 Hattorf 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

Property ID: 25323124 - 37197 Hattorf am Harz

A first impression

Spacious multi-family home with modernized charm and a diverse garden. This generous multi-family home, dating back to 1890, sits on a well-maintained plot of approximately 3,183 m² and impresses with its versatile potential uses and numerous modernizations. With a living area of approximately 420 m² distributed across 15 rooms and three bathrooms, the property offers ample space for a variety of living concepts – whether for multi-generational use or as an attractive rental property. The property also includes timber rights granting you 6 meters of wood. The property has been regularly maintained and continuously renovated over the past decades. Extensive partial renovations were carried out in 2015, followed by further modernizations: the roof was likely renewed around 1999/2000, along with the facade, particularly during the attic conversion. The facade and the outbuilding were last painted in 2019. At the same time, the entire courtyard was redesigned and paved. The spacious ground-floor terrace was also modernized this year and invites you to relax and linger outdoors. Further features include the heating system in the attic, renewed in 2020, and individual floor heating that ensures comfortable temperatures in the various apartments. The quality of the fixtures and fittings meets current standards and provides a solid foundation for individual design preferences. In 2024, the ground-floor bathroom was completely modernized, combining contemporary comfort and functionality. Also in 2024, the newly furnished ground-floor holiday apartment was completed and immediately put into rental – an exciting additional potential for future owners. The house offers a flexible layout: a total of 15 rooms allow for use by families, multi-generational households, or division into several self-contained apartments. The three bathrooms ensure smooth daily life. The numerous light-filled rooms offer a wide range of possibilities for individual use – as bedrooms, offices, hobby rooms, guest rooms, or children's rooms. The ground floor and attic apartments are ready for occupancy. The first-floor apartment could be divided into two units but would require renovation. The well-maintained exterior boasts a spacious, paved courtyard and green areas that can be used jointly or separately. An outbuilding on the property offers additional storage space or other potential uses. Overall, this house presents itself as an attractively maintained property, impressing with its generous living space, solid construction, and successive modernizations. See for yourself the possibilities this multi-family home offers during a personal viewing. For financing options, please contact Ms. Keller at Poll Finance.

Property ID: 25323124 - 37197 Hattorf am Harz

Details of amenities

- das Dach wurde vermutlich in 1999/ 2000 teils erneuert ,genau wie die Fassade , vermutlich nach dem Dachausbau
- 2019 Neuanstrich vom Haus und Nebengebäude
- 2019 Hof komplett erneuert und gepflastert , sowie die Terrasse im EG
- 2020 neue Heizung im DG
- 2024 Badsanierung im EG
- 2024 Fertigstellung und Beginn der Vermietung der Ferienwohnung im EG
- Holzrecht über 6 Meter

Property ID: 25323124 - 37197 Hattorf am Harz

All about the location

Hattorf am Harz besticht durch seine idyllische Lage inmitten der malerischen Harzregion und bietet eine harmonische Verbindung von ländlicher Ruhe und solider Infrastruktur. Die Gemeinde zeichnet sich durch eine sehr gute Sicherheitslage aus, die besonders Familien ein behütetes Lebensumfeld garantiert. Trotz der überschaubaren Größe profitieren Bewohner von einer stabilen Grundversorgung und der Nähe zu größeren Städten wie Göttingen, die weiterführende Bildungs- und Gesundheitsangebote bereithalten. Hier erleben Familien eine ausgewogene Lebensqualität, die von einem nachhaltigen und behutsamen Wachstum geprägt ist.

Das familienfreundliche Ambiente von Hattorf am Harz zeigt sich besonders in der unmittelbaren Umgebung, die mit einer Vielzahl an Einrichtungen für Kinder und Jugendliche überzeugt. Schulen und Kindergärten sind in wenigen Gehminuten erreichbar, sodass der tägliche Weg zur Grundschule oder zum Kindergarten sicher und bequem gestaltet werden kann. Die Nähe zur Oberschule ermöglicht eine unkomplizierte Weiterführung der schulischen Laufbahn ohne lange Anfahrtswege. Ergänzt wird dieses Angebot durch vielfältige Freizeitmöglichkeiten: Parks, Spielplätze und Sportanlagen laden zu gemeinsamen Aktivitäten im Freien ein und fördern eine lebendige Gemeinschaft. Die Dorfgemeinschaftshäuser bieten Raum für kulturelle und soziale Begegnungen, die das Miteinander stärken.

Gesundheitliche Versorgung ist in Hattorf am Harz hervorragend gewährleistet. Zahlreiche Ärzte, Zahnärzte und Apotheken befinden sich in unmittelbarer Nähe und sind fußläufig erreichbar, was gerade für Familien mit Kindern ein beruhigendes Plus an Sicherheit bedeutet. Die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr mit dem Bahnhof Hattorf sowie mehreren Buslinien sorgt für eine komfortable Erreichbarkeit aller wichtigen Ziele und erleichtert den Alltag erheblich. Einkaufsmöglichkeiten wie REWE und Penny sind ebenfalls nur wenige Minuten zu Fuß entfernt und bieten eine angenehme Nahversorgung.

Für Familien, die Wert auf ein sicheres, naturnahes und zugleich gut angebundenes Umfeld legen, präsentiert sich Hattorf am Harz als ein Ort, an dem Kinder sorglos aufwachsen und Eltern eine ausgewogene Work-Life-Balance genießen können. Hier finden Sie ein Zuhause, das Geborgenheit, Gemeinschaft und Lebensqualität in perfekter Harmonie vereint.

Property ID: 25323124 - 37197 Hattorf am Harz

Other information

Es liegt ein Energiebedarfssausweis vor.

Dieser ist gültig bis 26.6.2028.

Endenergiebedarf beträgt 166.30 kwh/(m²*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1890.

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.



VON POLL
REAL ESTATE

Property ID: 25323124 - 37197 Hattorf 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

To the Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com