

**Herzberg am Harz**

Preciosa casa multifamiliar con una superficie habitable de aprox. 328 m<sup>2</sup> y una parcela de aprox. 528 m<sup>2</sup>.

*Número de propiedad: 25323103*



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

**PRECIO DE COMPRA: 319.500 EUR • SUPERFICIE HABITABLE: ca. 328 m<sup>2</sup> • HABITACIONES: 16 •  
SUPERFICIE DEL TERRENO: 528 m<sup>2</sup>**

**Número de propiedad: 25323103 - 37412 Herzberg am Harz**

- De un vistazo
- La propiedad
- Datos energéticos
- Una primera impresión
- Todo sobre la ubicación
- Otros datos
- Contacto con el socio

Número de propiedad: 25323103 - 37412 Herzberg am Harz

## De un vistazo

Número de propiedad	25323103	Precio de compra	319.500 EUR
Superficie habitable	ca. 328 m <sup>2</sup>	Casa	Casa plurifamiliar
Tipo de techo	Techo a dos aguas	Comisión	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Habitaciones	16	Estado de la propiedad	cuidado
Baños	5	Espacio utilizable	ca. 120 m <sup>2</sup>
Año de construcción	1900	Características	Terraza, Jardín / uso compartido, Cocina empotrada, Balcón

Número de propiedad: 25323103 - 37412 Herzberg am Harz

## Datos energéticos

Tipo de calefacción	Calefacción central	Certificado energético	Certificado energético
Fuente de energía	Gas	Demanda de energía final	278.50 kWh/m <sup>2</sup> a
Certificado energético válido hasta	22.10.2035	Clase de eficiencia energética	H
Fuente de energía	Gas	Año de construcción según el certificado energético	1895

Número de propiedad: 25323103 - 37412 Herzberg am Harz

## La propiedad



Número de propiedad: 25323103 - 37412 Herzberg am Harz

## La propiedad



Número de propiedad: 25323103 - 37412 Herzberg am Harz

## La propiedad



Número de propiedad: 25323103 - 37412 Herzberg am Harz

## La propiedad



Número de propiedad: 25323103 - 37412 Herzberg am Harz

## La propiedad



Número de propiedad: 25323103 - 37412 Herzberg am Harz

## La propiedad



Número de propiedad: 25323103 - 37412 Herzberg am Harz

## La propiedad



Número de propiedad: 25323103 - 37412 Herzberg am Harz

## La propiedad



Número de propiedad: 25323103 - 37412 Herzberg am Harz

## La propiedad



Número de propiedad: 25323103 - 37412 Herzberg am Harz

## La propiedad



Número de propiedad: 25323103 - 37412 Herzberg am Harz

## La propiedad



Número de propiedad: 25323103 - 37412 Herzberg am Harz

## La propiedad



Número de propiedad: 25323103 - 37412 Herzberg am Harz

## La propiedad



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)

**Número de propiedad: 25323103 - 37412 Herzberg am Harz**

## Una primera impresión

Espaciosa casa multifamiliar en el corazón de Herzberg. Bienvenido a una oportunidad única: Esta casa multifamiliar, construida en 1900 y en perfecto estado, combina el encanto clásico con elementos modernos y versátiles opciones de uso. Con una generosa superficie habitable de aproximadamente 328 m<sup>2</sup> en una parcela de aproximadamente 528 m<sup>2</sup>, la casa ofrece amplio espacio para diversas opciones de vivienda. Su ubicación céntrica y tranquila garantiza un fácil acceso a todas las comodidades de la vida urbana, a la vez que proporciona un refugio privado. La propiedad consta de un total de 16 habitaciones y cinco baños, lo que garantiza una vida cómoda para varios hogares. La distribución incluye dos apartamentos independientes, dos apartamentos más pequeños y un apartamento único en el edificio trasero, que se sometió a una amplia renovación en 1997. Esta diversidad permite conceptos de vivienda flexibles, desde la convivencia multigeneracional hasta la combinación de vivienda y trabajo. Además, cuenta con un local comercial alquilado, que actualmente aporta ingresos estables. El apartamento principal en el edificio delantero está disponible para ocupación inmediata o uso personal, ya que se encuentra en venta. El actual propietario tiene la intención de seguir alquilando el apartamento reformado en el edificio trasero, lo que garantiza ingresos directos por alquiler. Las viviendas individuales cuentan con acabados de alta calidad: los baños del edificio principal se renovaron en 2010 y ofrecen comodidades modernas. En el edificio trasero, una estufa de pellets de 2020 proporciona una calefacción eficiente y sostenible. Además, todo el edificio cuenta con sistemas de suelo radiante individual y calefacción central, lo que garantiza flexibilidad en la gestión de la calefacción. La propiedad también cuenta con un pequeño jardín bien cuidado y un patio, ideal para relajarse al aire libre y para socializar con familiares o amigos. El terreno es de tamaño manejable y fácil de mantener. La estructura del edificio está en buen estado. El apartamento principal está actualmente vacío, lo que permite una ocupación rápida o un alquiler

a corto plazo. La combinación de una ubicación atractiva, opciones de uso flexibles y características atractivas ofrece numerosas posibilidades tanto para propietarios como para inversores. Esta propiedad combina la vida urbana con un ambiente tranquilo y una construcción sólida. Permítanos convencerle de las diversas posibilidades de la propiedad. Estaremos encantados de concertar una visita personal y explicarle todos los detalles. Nuestro departamento de Finanzas de von Poll, dirigido por la Sra. Keller, estará encantado de ayudarle con la financiación.

**Número de propiedad: 25323103 - 37412 Herzberg am Harz**

## Todo sobre la ubicación

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 Harzklausur 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.

**Número de propiedad: 25323103 - 37412 Herzberg am Harz**

## Otros datos

Es liegt ein Energiebedarfsausweis 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 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.

**Número de propiedad: 25323103 - 37412 Herzberg am Harz**

## Contacto con el socio

Para más información, diríjase a su persona de contacto:

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)

*Al aviso legal de von Poll Immobilien GmbH*

---

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