

Herzberg am Harz

# Belle maison multifamiliale avec une surface habitable d'environ 328 m<sup>2</sup> et un terrain d'environ 528 m<sup>2</sup>

CODE DU BIEN: 25323103



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

PRIX D'ACHAT: 319.500 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 328 m<sup>2</sup> • PIÈCES: 16 • SUPERFICIE DU TERRAIN: 528 m<sup>2</sup>

CODE DU BIEN: 25323103 - 37412 Herzberg am Harz

- En un coup d'œil
- La propriété
- Informations énergétiques
- Une première impression
- Tout sur l'emplacement
- Plus d'informations
- Contact

CODE DU BIEN: 25323103 - 37412 Herzberg am Harz

## En un coup d'œil

CODE DU BIEN	25323103
Surface habitable	ca. 328 m²
Type de toiture	à deux versants
Pièces	16
Salles de bains	5
Année de construction	1900

Prix d'achat	319.500 EUR
Type de bien	Maison multifamiliale
Commission pour le locataire	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
État de la propriété	Bon état
Surface de plancher	ca. 120 m²
Aménagement	Terrasse, Jardin / utilisation partagée, Bloc-cuisine, Balcon

CODE DU BIEN: 25323103 - 37412 Herzberg am Harz

## Informations énergétiques

Type de chauffage	Chauffage centralisé
Chauffage	Gaz
Certification énergétique valable jusqu'au	22.10.2035
Source d'alimentation	Gaz

Certification énergétique	Diagnostic énergétique
Consommation d'énergie	278.50 kWh/m²a
Classement énergétique	H
Année de construction selon le certificat énergétique	1895



CODE DU BIEN: 25323103 - 37412 Herzberg am Harz

## La propriété



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





CODE DU BIEN: 25323103 - 37412 Herzberg am Harz

## La propriété





CODE DU BIEN: 25323103 - 37412 Herzberg am Harz

## La propriété



CODE DU BIEN: 25323103 - 37412 Herzberg am Harz

## La propriété





CODE DU BIEN: 25323103 - 37412 Herzberg am Harz

## La propriété



CODE DU BIEN: 25323103 - 37412 Herzberg am Harz

## La propriété





CODE DU BIEN: 25323103 - 37412 Herzberg am Harz

## La propriété





CODE DU BIEN: 25323103 - 37412 Herzberg am Harz

## La propriété



CODE DU BIEN: 25323103 - 37412 Herzberg am Harz

## La propriété





CODE DU BIEN: 25323103 - 37412 Herzberg am Harz

## La propriété



CODE DU BIEN: 25323103 - 37412 Herzberg am Harz

## La propriété





CODE DU BIEN: 25323103 - 37412 Herzberg am Harz

## La propriété



CODE DU BIEN: 25323103 - 37412 Herzberg am Harz

## La propriété





CODE DU BIEN: 25323103 - 37412 Herzberg am Harz

## La propriété





CODE DU BIEN: 25323103 - 37412 Herzberg am Harz

## La propriété



CODE DU BIEN: 25323103 - 37412 Herzberg am Harz

## La propriété



CODE DU BIEN: 25323103 - 37412 Herzberg am Harz

## La propriété

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



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)



**CODE DU BIEN: 25323103 - 37412 Herzberg am Harz**

## Une première impression

Spacieuse maison multifamiliale au cœur de Herzberg. Saisissez cette opportunité rare : cette maison multifamiliale bien entretenue, construite en 1900, allie le charme classique à des éléments modernes et offre de multiples possibilités d'aménagement. Avec une surface habitable généreuse d'environ 328 m<sup>2</sup> sur un terrain d'environ 528 m<sup>2</sup>, la maison offre un espace suffisant pour différents modes de vie. Son emplacement calme et central permet un accès facile à toutes les commodités urbaines tout en préservant l'intimité de chacun. La propriété comprend 16 pièces et cinq salles de bains, garantissant un confort optimal pour plusieurs familles. Elle se compose de deux appartements indépendants, de deux appartements plus petits et d'un appartement unique dans le bâtiment arrière, qui a fait l'objet d'une rénovation complète en 1997. Cette diversité permet des concepts de vie flexibles, allant de la vie multigénérationnelle à la combinaison d'un logement et d'un espace de travail. De plus, un local commercial loué assure actuellement un revenu stable. L'appartement principal du bâtiment avant est disponible immédiatement ou pour un usage personnel, car il est réservé à la vente. Le propriétaire actuel souhaite continuer à louer l'appartement rénové situé dans le bâtiment arrière, assurant ainsi un revenu locatif direct. Les logements sont de bonne facture : les salles de bains du bâtiment principal ont été rénovées en 2010 et offrent un confort moderne. Dans le bâtiment arrière, un poêle à granulés installé en 2020 assure un chauffage efficace et durable. De plus, l'ensemble du bâtiment est chauffé par des planchers chauffants individuels et un système de chauffage central, garantissant une grande flexibilité dans la gestion du chauffage. La propriété comprend également un petit jardin bien entretenu et une cour, offrant un espace de détente extérieur idéal pour recevoir famille et amis. Le terrain est de taille raisonnable et facile d'entretien. La structure du bâtiment est en bon état. L'appartement principal est actuellement vacant, permettant une occupation rapide ou une location de courte durée. L'alliance d'un emplacement privilégié, de possibilités d'utilisation flexibles et d'atouts indéniables offre de nombreuses opportunités aux propriétaires occupants comme aux investisseurs. Cette propriété allie la vie urbaine à une atmosphère paisible et à une construction solide. Laissez-nous vous convaincre des multiples possibilités qu'elle offre. Nous serions ravis d'organiser une visite et de vous fournir tous les détails. Notre service financier von Poll, dirigé par Mme Keller, se fera un plaisir de vous aider en matière de financement.

**CODE DU BIEN: 25323103 - 37412 Herzberg am Harz**

## Tout sur l'emplacement

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 Harzklausen 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.

**CODE DU BIEN: 25323103 - 37412 Herzberg am Harz**

## Plus d'informations

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 Handelsregistrauszugs, 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.

CODE DU BIEN: 25323103 - 37412 Herzberg am Harz

## Contact

Pour de plus amples informations, veuillez contacter votre personne de contact :

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)

*Vers la clause de non-responsabilité de von Poll Immobilien GmbH*

---

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