

Langelsheim / Lautenthal

Charmante maison multifamiliale : emplacement calme, grand potentiel, rénovation nécessaire.

CODE DU BIEN: 25323071



www.von-poll.com

PRIX D'ACHAT: 189.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 270 m² • PIÈCES: 8 • SUPERFICIE DU TERRAIN: 850 m²

CODE DU BIEN: 25323071 - 38685 Langelsheim / Lautenthal

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

CODE DU BIEN: 25323071 - 38685 Langelsheim / Lautenthal

En un coup d'œil

CODE DU BIEN	25323071
Surface habitable	ca. 270 m²
Type de toiture	à deux versants
Pièces	8
Salles de bains	4
Année de construction	1970
Place de stationnement	2 x Garage

Prix d'achat	189.000 EUR
Type de bien	Maison multifamiliale
Commission pour le locataire	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Technique de construction	massif
Aménagement	Jardin / utilisation partagée, Bloc-cuisine, Balcon

CODE DU BIEN: 25323071 - 38685 Langelsheim / Lautenthal

Informations énergétiques

Type de chauffage	Chauffage centralisé
Chauffage	Gaz
Certification énergétique valable jusqu'au	04.06.2035
Source d'alimentation	Gaz

Certification énergétique	Diagnostic énergétique
Consommation d'énergie	180.60 kWh/m²a
Classement énergétique	F
Année de construction selon le certificat énergétique	1970

CODE DU BIEN: 25323071 - 38685 Langelsheim / Lautenthal

La propriété



www.von-poll.com



CODE DU BIEN: 25323071 - 38685 Langelsheim / Lautenthal

La propriété



CODE DU BIEN: 25323071 - 38685 Langelsheim / Lautenthal

La propriété



CODE DU BIEN: 25323071 - 38685 Langelsheim / Lautenthal

La propriété



CODE DU BIEN: 25323071 - 38685 Langelsheim / Lautenthal

La propriété



CODE DU BIEN: 25323071 - 38685 Langelsheim / Lautenthal

La propriété



CODE DU BIEN: 25323071 - 38685 Langelsheim / Lautenthal

La propriété



CODE DU BIEN: 25323071 - 38685 Langelsheim / Lautenthal

La propriété



CODE DU BIEN: 25323071 - 38685 Langelsheim / Lautenthal

La propriété



CODE DU BIEN: 25323071 - 38685 Langelsheim / Lautenthal

La propriété



CODE DU BIEN: 25323071 - 38685 Langelsheim / Lautenthal

La propriété



CODE DU BIEN: 25323071 - 38685 Langelsheim / Lautenthal

La propriété



CODE DU BIEN: 25323071 - 38685 Langelsheim / Lautenthal

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

CODE DU BIEN: 25323071 - 38685 Langelsheim / Lautenthal

Une première impression

Cette maison multifamiliale, construite en 1970, offre une surface habitable généreuse d'environ 270 m², offrant de multiples possibilités d'aménagement. Elle se situe sur un terrain d'environ 850 m² dans un quartier résidentiel calme. Avec un total de huit pièces et quatre salles de bains réparties dans quatre appartements, la propriété est idéale pour des investisseurs ou une famille nombreuse. L'immeuble comprend deux appartements d'une chambre et deux appartements de trois chambres, chacun avec un balcon. L'agencement bien pensé permet une utilisation flexible des différents logements. La propriété comprend également deux garages, offrant un confort supplémentaire aux résidents. Le système de chauffage central a été modernisé en 2021 avec une chaudière à condensation au gaz, ce qui a permis d'améliorer l'efficacité énergétique et de réduire les coûts de chauffage. Malgré cette modernisation, d'importantes rénovations sont nécessaires. Les deux plus petits appartements, en particulier, nécessitent une rénovation complète pour répondre aux normes de confort actuelles. Les salles de bains sont également vétustes et ne sont plus aux normes contemporaines. Les fenêtres en bois existantes sont également anciennes et nécessitent un remplacement ou au moins une rénovation approfondie. Un jardin spacieux complète ce bien. Actuellement envahi par la végétation, le jardin offre un fort potentiel d'aménagement paysager et d'utilisation. Pour les investisseurs ou les acheteurs bricoleurs, c'est l'occasion de laisser libre cours à leur imagination et de personnaliser l'espace extérieur. Malgré les rénovations nécessaires, la maison présente des atouts indéniables, notamment en termes de potentiel d'agrandissement. Avec une planification adéquate, elle pourrait par exemple être transformée en un grand logement ou les pièces existantes pourraient être modernisées. Compte tenu des importants travaux de rénovation à prévoir, il est possible d'acquérir la propriété à un prix attractif et de la réaménager selon vos goûts et vos besoins. Son emplacement paisible dans un quartier résidentiel établi confère à la propriété un potentiel supplémentaire, tant pour un usage personnel que pour la location. Avec un projet clair et des investissements ciblés, cette propriété peut devenir une maison attrayante et valorisable. Nous sommes à votre disposition pour répondre à toutes vos questions concernant la propriété ou pour organiser une visite. Saisissez cette opportunité de concevoir cette propriété polyvalente selon votre vision et d'exploiter pleinement son potentiel. Nous espérons avoir de vos nouvelles prochainement et organiser une visite ensemble.

CODE DU BIEN: 25323071 - 38685 Langelsheim / Lautenthal

Détails des commodités

-Vorteile

- ruhige Lage
- 2 Garagen
- 4 Wohneinheiten.
- 2 x 1 Zimmer Apartment, 2 x 3 Zimmer Wohnung mit Balkon
- Gartengrundstück
- gutes Ausbaupotential
- Gas Heizung Brennwerttechnik aus 2021

Nachteile

- großer Sanierungsstau
- die 2 kleine Wohnungen müssen grundsaniert werden
- Bäder älter
- ältere Holzfenster
- verwildeter Garten

CODE DU BIEN: 25323071 - 38685 Langelsheim / Lautenthal

Tout sur l'emplacement

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 Lautenthals 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.

CODE DU BIEN: 25323071 - 38685 Langelsheim / Lautenthal

Plus d'informations

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.
Dieser ist gültig bis 4.6.2035.
Endenergiebedarf beträgt 180.60 kwh/(m²*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 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: 25323071 - 38685 Langelsheim / Lautenthal

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

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

www.von-poll.com