

Herzberg

# Rarität: Stilvoll - Elegant - Zeitlos - Unternehmervilla mit viel Platz und tollem Grundstück

CODE DU BIEN: 26323046



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

**PRIX D'ACHAT: 395.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 259 m<sup>2</sup> • PIÈCES: 7.5 • SUPERFICIE DU TERRAIN : 1.531 m<sup>2</sup>**

**CODE DU BIEN: 26323046 - 37412 Herzberg**

- **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: 26323046 - 37412 Herzberg**

## En un coup d'œil

<b>CODE DU BIEN</b>	<b>26323046</b>
<b>Surface habitable</b>	<b>ca. 259 m<sup>2</sup></b>
<b>Type de toiture</b>	<b>Toit en pavillon</b>
<b>Pièces</b>	<b>7.5</b>
<b>Salles de bains</b>	<b>2</b>
<b>Année de construction</b>	<b>1971</b>
<b>Place de stationnement</b>	<b>2 x surface libre, 2 x Garage</b>

<b>Prix d'achat</b>	<b>395.000 EUR</b>
<b>Type de bien</b>	<b>Maison individuelle</b>
<b>Commission pour le locataire</b>	<b>Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises</b>
<b>État de la propriété</b>	<b>Bon état</b>
<b>Technique de construction</b>	<b>massif</b>
<b>Surface de plancher</b>	<b>ca. 190 m<sup>2</sup></b>
<b>Aménagement</b>	<b>Terrasse, WC invités, Jardin / utilisation partagée, Bloc-cuisine</b>

**CODE DU BIEN: 26323046 - 37412 Herzberg**

## **Informations énergétiques**

Type de chauffage	<b>Chauffage centralisé</b>	Certification énergétique	<b>Diagnostic énergétique</b>
Chauffage	<b>Gaz</b>	Consommation d'énergie	<b>198.50 kWh/m²a</b>
Certification énergétique valable jusqu'au	<b>12.02.2036</b>	Classement énergétique	<b>F</b>
Source d'alimentation	<b>Cogénération</b>	Année de construction selon le certificat énergétique	<b>1971</b>

CODE DU BIEN: 26323046 - 37412 Herzberg

## La propriété



CODE DU BIEN: 26323046 - 37412 Herzberg

## La propriété



CODE DU BIEN: 26323046 - 37412 Herzberg

## La propriété



**CODE DU BIEN: 26323046 - 37412 Herzberg**

## La propriété



CODE DU BIEN: 26323046 - 37412 Herzberg

## La propriété



CODE DU BIEN: 26323046 - 37412 Herzberg

## La propriété



CODE DU BIEN: 26323046 - 37412 Herzberg

## La propriété



CODE DU BIEN: 26323046 - 37412 Herzberg

## La propriété



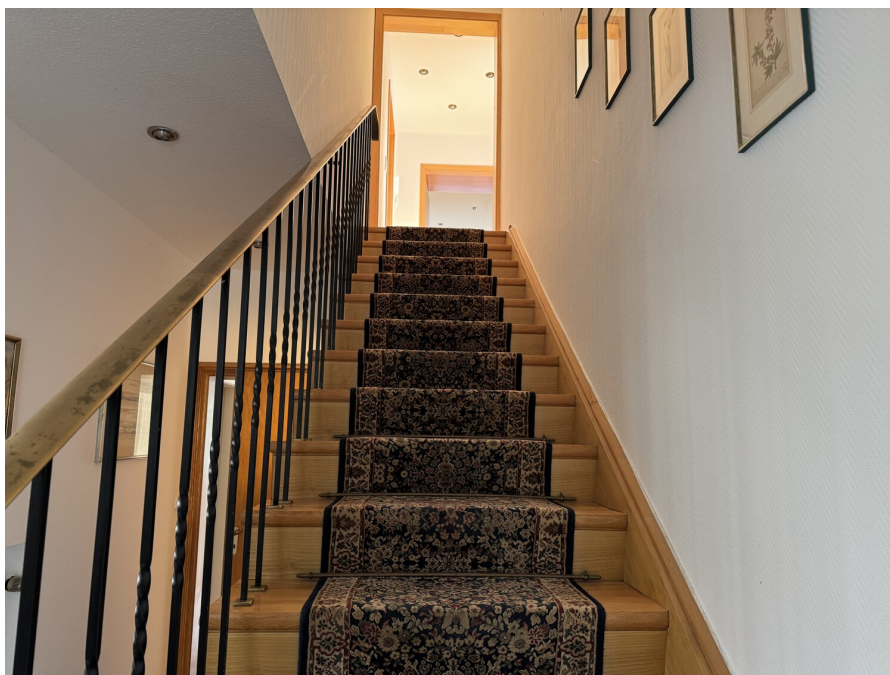
CODE DU BIEN: 26323046 - 37412 Herzberg

## La propriété



CODE DU BIEN: 26323046 - 37412 Herzberg

## La propriété



CODE DU BIEN: 26323046 - 37412 Herzberg

## La propriété



CODE DU BIEN: 26323046 - 37412 Herzberg

## La propriété



CODE DU BIEN: 26323046 - 37412 Herzberg

## La propriété



CODE DU BIEN: 26323046 - 37412 Herzberg

## La propriété



CODE DU BIEN: 26323046 - 37412 Herzberg

## 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: 26323046 - 37412 Herzberg**

## Une première impression

In einem schönen Herzberger Umfeld befindet sich dieses außergewöhnliche Architektenhaus. Geplant und gebaut für eine Unternehmerfamilie besticht die Villa mit viel Raffinesse, Großzügigkeit und Eleganz. Zur Straße abgeschlossen eröffnen sich dem Betrachter beim Betreten des Hauses lichtdurchflutete und ansprechende Räumlichkeiten.

Insgesamt gibt es zwei Etagen zu entdecken und erleben, wobei ein charmantes Raumgefühl das Herz höher schlagen lässt und ein Gefühl des Nach-Hause-Kommens vermittelt. Hier leben, wohnen und residieren Sie auf ca. 259 m<sup>2</sup> Wohnfläche.

Perfekt geplant befinden sich im Erdgeschoss das großzügige Entree, Wohnzimmer mit Ausgang auf die Terrasse und das Grundstück, Esszimmer, Küche inkl. Einbauküche, Gäste-WC, Badezimmer mit Dusche und Badewanne. Drei weitere Räume, die ideal als Schlafzimmer / Kinderzimmer / Gästezimmer geeignet sind, befinden sich in dem separaten Schlafzimmertrakt. Eine Echtholz-Treppe führt in den oberen Bereich. Hier befinden sich eine Galerie, diverse Räumlichkeiten sowie ein Badezimmer mit Dusche und Badewanne.

Nicht unerwähnt lassen möchten wir den äußerst großen Souterrainbereich, der das Raumkonzept perfekt ergänzt. Diverse Lagerräume, Arbeitsbereiche und Heizungsraum bilden eine Symbiose zum Wohnbereich. Ein separater Zugang führt zu den Garagen, so dass diese im Trockenem erreichbar sind.

Beheizt wird die Immobilie mit einem gasbetriebenen Blockheizkraftwerk, welches nach dem Prinzip der Kraft-Wärme-Koppelung gleichzeitig Energie und Wärme produziert und so eine effiziente Möglichkeit zur Wärme- und Stromerzeugung darstellt.

Das pflegeleicht angelegte Grundstück umrahmt das Haus harmonisch und bietet Privatsphäre, Raum zum Spielen für die Kleinen aber auch ausreichend Platz zum Anlegen eines Obst- und Gemüsegartens. Zum Relaxen und Entspannen lädt die überdachte Terrasse ein. Hier am Abend mit der Familie und Freunden sitzen und den Tag Revue passieren lassen - was gibt es schöneres.

Unendlich viel könnten wir hier noch über diese außergewöhnliche Immobilie und Ihre Vorzüge schreiben, aber den schönsten Eindruck bekommen Sie bei einer Besichtigung.

Wir freuen uns auf Sie.

Für eine Finanzierung steht Ihnen gern von Poll Finance zur Verfügung.

**CODE DU BIEN: 26323046 - 37412 Herzberg**

## **Détails des commodités**

- im Jahr 1990 Drainage rund um die Immobilie gelegt
- im Jahr 1996 Austausch der Fenster und Einbau von 2-fach verglasten Fenstern
- im Jahr 2000 Ausbau des Dachgeschosses, Neueindeckung des Daches und Dämmung des Unterdaches
- ca. im Jahr 2013 Einbau eines Blockheizkraftwerkes
- Jalousien
- teilweise Parkettfußböden, teilweise Fliesen
- im Jahr 1996 Renovierung des Bades im EG
- partielle Erneuerung Elektrik und Leitungen
- Doppelgarage und Aussenstellplätze vor den Garagen sowie Abstellmöglichkeit im oberen Bereich der Garagen
- großzügiger Souterrainbereich mit Möglichkeiten Arbeitsbereiche zu schaffen
- wunderschöne überdachte Terrasse in Süd-West-Ausrichtung
- und vieles mehr

**CODE DU BIEN: 26323046 - 37412 Herzberg**

## Tout sur l'emplacement

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.

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.**

**CODE DU BIEN: 26323046 - 37412 Herzberg**

## **Plus d'informations**

**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.

**CODE DU BIEN: 26323046 - 37412 Herzberg**

## 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)**