

Herzberg am Harz

Maison multifamiliale intéressante avec environ 355 m² d'espace résidentiel/commercial

CODE DU BIEN: 25323119



www.von-poll.com

PRIX D'ACHAT: 295.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 355 m² • PIÈCES: 15 • SUPERFICIE DU TERRAIN: 588 m²

CODE DU BIEN: 25323119 - 37412 Herzberg am Harz

- 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: 25323119 - 37412 Herzberg am Harz

En un coup d'œil

| | |
|------------------------|-----------------|
| CODE DU BIEN | 25323119 |
| Surface habitable | ca. 355 m² |
| Type de toiture | à deux versants |
| Pièces | 15 |
| Salles de bains | 5 |
| Année de construction | 1888 |
| Place de stationnement | 1 x Garage |

| | |
|------------------------------|---|
| Prix d'achat | 295.000 EUR |
| Type de bien | Maison multifamiliale |
| Commission pour le locataire | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Technique de construction | massif |
| Aménagement | Bloc-cuisine |

CODE DU BIEN: 25323119 - 37412 Herzberg am Harz

Informations énergétiques

| | |
|--|----------------------|
| Type de chauffage | Chauffage centralisé |
| Chauffage | Gaz |
| Certification énergétique valable jusqu'au | 21.08.2034 |
| Source d'alimentation | Gaz |

| | |
|--|---------------------------|
| Certification énergétique | Diagnostic énergétique |
| Consommation d'énergie | 202.60 kWh/m²a |
| Classement énergétique | G |
| Année de construction selon le certificat énergétique | 1888 |

CODE DU BIEN: 25323119 - 37412 Herzberg am Harz

La propriété



CODE DU BIEN: 25323119 - 37412 Herzberg am Harz

La propriété



CODE DU BIEN: 25323119 - 37412 Herzberg am Harz

La propriété



CODE DU BIEN: 25323119 - 37412 Herzberg am Harz

La propriété



CODE DU BIEN: 25323119 - 37412 Herzberg am Harz

La propriété



CODE DU BIEN: 25323119 - 37412 Herzberg am Harz

La propriété



CODE DU BIEN: 25323119 - 37412 Herzberg am Harz

La propriété



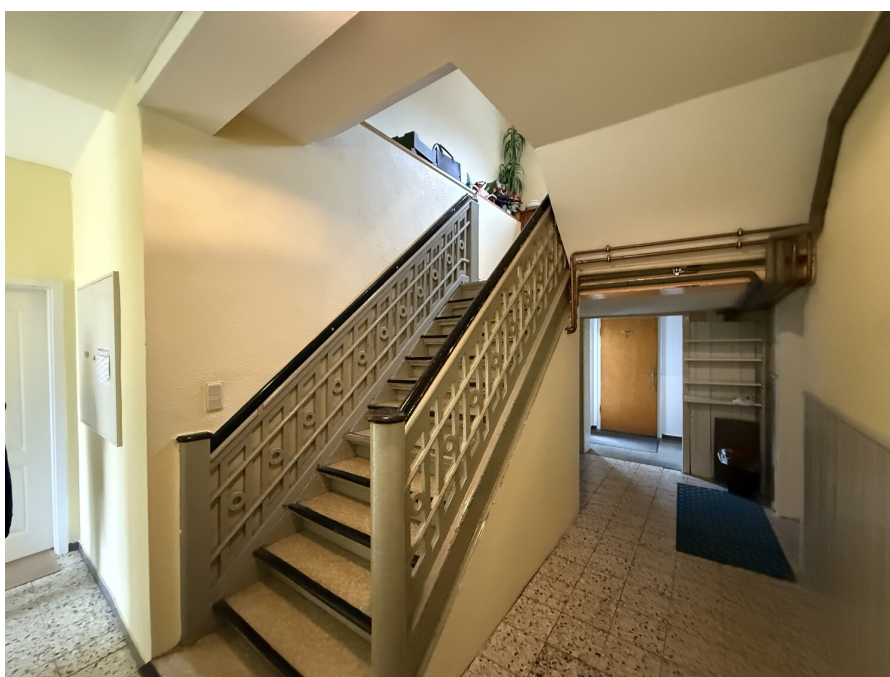
CODE DU BIEN: 25323119 - 37412 Herzberg am Harz

La propriété



CODE DU BIEN: 25323119 - 37412 Herzberg am Harz

La propriété



CODE DU BIEN: 25323119 - 37412 Herzberg am Harz

La propriété



CODE DU BIEN: 25323119 - 37412 Herzberg am Harz

La propriété



CODE DU BIEN: 25323119 - 37412 Herzberg am Harz

La propriété



CODE DU BIEN: 25323119 - 37412 Herzberg am Harz

La propriété



CODE DU BIEN: 25323119 - 37412 Herzberg am Harz

La propriété



CODE DU BIEN: 25323119 - 37412 Herzberg am Harz

La propriété



CODE DU BIEN: 25323119 - 37412 Herzberg am Harz

La propriété



CODE DU BIEN: 25323119 - 37412 Herzberg am Harz

La propriété

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

CODE DU BIEN: 25323119 - 37412 Herzberg am Harz

Une première impression

Immeuble de rapport offrant de beaux volumes et un emplacement central. Construit en 1888, cet immeuble bénéficie d'une situation centrale et propose une surface habitable généreuse d'environ 355 m² sur un terrain d'environ 588 m². Alliant charme historique et confort moderne, il comprend 15 pièces et cinq salles de bains. Les quatre logements et le local commercial existants représentent une opportunité intéressante pour les propriétaires occupants comme pour les investisseurs. L'immeuble comprend quatre logements : deux appartements et le local commercial du rez-de-chaussée sont déjà loués, générant un revenu locatif annuel de 13 200 €. Les appartements des étages supérieurs et du grenier sont actuellement occupés par le propriétaire, mais peuvent être mis en location ultérieurement, augmentant ainsi les revenus, ou utilisés à des fins personnelles. La stabilité du taux d'occupation et l'emplacement central garantissent une demande constante pour les espaces résidentiels et commerciaux. Le local commercial, facilement accessible par une entrée indépendante, contribue aux revenus locatifs de l'immeuble. Ce dernier a fait l'objet d'un entretien rigoureux et de rénovations partielles. La toiture de l'extension a été récemment rénovée et les douches des salles de bains ont été modernisées il y a une quinzaine d'années. La plupart des fenêtres sont en PVC facile d'entretien, ce qui contribue à préserver la valeur du bien sur le long terme. Le système de chauffage du rez-de-chaussée a été remplacé en 2006, tandis que ceux des étages supérieurs et des combles datent de 1991. Le chauffage est assuré par un système de chauffage au sol individuel et un chauffage central, offrant ainsi au bâtiment flexibilité et fiabilité. La qualité des équipements et des finitions est moyenne et constitue une base solide pour des aménagements personnalisés. Les cuisines aménagées sont incluses dans le prix. La maison comprend un garage. Il n'y a pas de jardin, mais une cour intérieure qui offre de multiples possibilités d'aménagement. Celle-ci pourrait être particulièrement avantageuse pour une activité commerciale ou comme espace de stationnement. Le bâtiment indépendant situé à l'arrière bénéficie d'un droit de passage enregistré. Grâce à sa situation centrale, le bien offre un accès facile aux transports en commun, aux commerces, aux écoles et à toutes les commodités nécessaires au quotidien. Il est donc attractif aussi bien pour les locataires que pour les propriétaires occupants qui apprécient la vie en centre-ville et la proximité des transports. Nous serions ravis de vous fournir de plus amples informations ou d'organiser une visite. Venez découvrir cette intéressante maison multifamiliale, offrant de multiples possibilités d'aménagement et une construction traditionnelle. Mme Keller de Poll Finance est à votre disposition pour vous accompagner dans vos démarches de financement.

CODE DU BIEN: 25323119 - 37412 Herzberg am Harz

Détails des commodités

- Mehrfamilienhaus
- zentrale Lage
- 4 Wohneinheiten,
- 1 Gewerbeinheit (Fahrschule)
- gute Mieteinnahme
- die beiden Erdgeschosswohnungen sind vermietet wie auch die Gewerbeinheit (Mieteinnahmen dadurch 13200,- € pro Jahr)
- die Wohnung im OG und DG sind zur Zeit vom Eigentümer bewohnt und können zusätzliche Mieteinnahmen generieren und zum Selbstwohnen genutzt werden
- Dach vom Anbau neu
- größtenteils Kunststofffenster
- Duschen vor 10 Jahren saniert
- Heizung EG 2006,
- Heizung OG/DG aus 1991
- 1 Garage

CODE DU BIEN: 25323119 - 37412 Herzberg am Harz

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 Badensee 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: 25323119 - 37412 Herzberg am Harz

Plus d'informations

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.
Dieser ist gültig bis 21.8.2034.
Endenergiebedarf beträgt 202.60 kwh/(m²*a).
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1888.
Die Energieeffizienzklasse ist G.

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: 25323119 - 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

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

www.von-poll.com