

Hattorf am Harz

Immeuble d'appartements proche du centre-ville,  
comprenant 3 logements d'une surface habitable  
d'environ 444 m<sup>2</sup> et un terrain de 1246 m<sup>2</sup>.

**CODE DU BIEN: 25323124**



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

**PRIX D'ACHAT: 415.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 420 m<sup>2</sup> • PIÈCES: 15 • SUPERFICIE DU TERRAIN: 3.138 m<sup>2</sup>**

CODE DU BIEN: 25323124 - 37197 Hattorf 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: 25323124 - 37197 Hattorf am Harz**

## En un coup d'œil

CODE DU BIEN	25323124	Prix d'achat	415.000 EUR
Surface habitable	ca. 420 m <sup>2</sup>	Type de bien	Maison multifamiliale
Type de toiture	à deux versants	Commission pour le locataire	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Pièces	15	Modernisation / Rénovation	2024
Salles de bains	3	État de la propriété	Bon état
Année de construction	1890	Surface de plancher	ca. 450 m <sup>2</sup>
Place de stationnement	2 x surface libre, 3 x Garage	Aménagement	Terrasse, WC invités, Jardin / utilisation partagée, Bloc-cuisine

CODE DU BIEN: 25323124 - 37197 Hattorf am Harz

## Informations énergétiques

Type de chauffage	Chauffage à l'étage	Certification énergétique	Diagnostic énergétique
Chauffage	Gaz	Consommation d'énergie	166.30 kWh/m <sup>2</sup> a
Certification énergétique valable jusqu'au	26.06.2028	Classement énergétique	F
Source d'alimentation	Gaz	Année de construction selon le certificat énergétique	1890

CODE DU BIEN: 25323124 - 37197 Hattorf am Harz

## La propriété



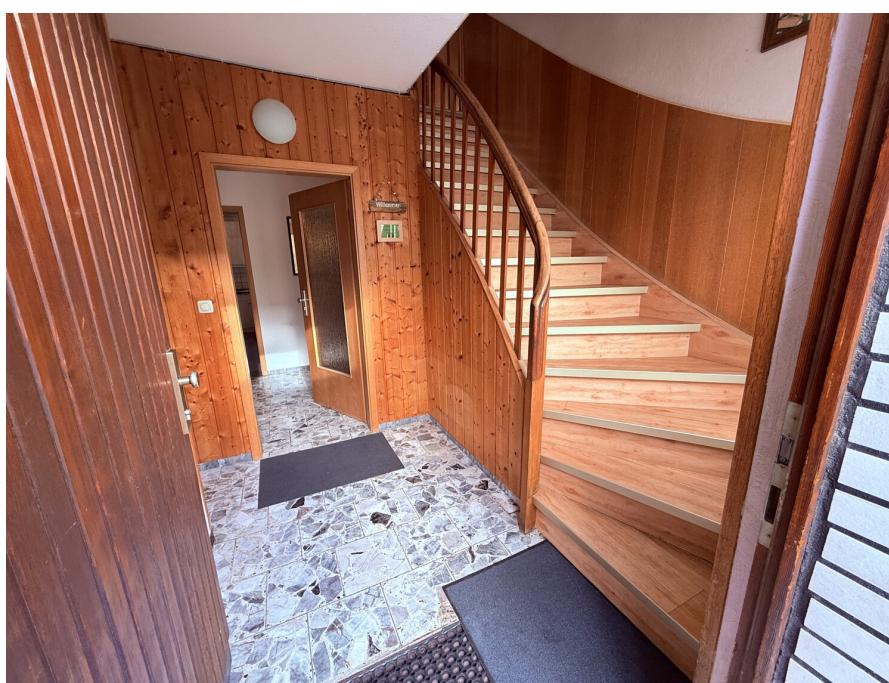
CODE DU BIEN: 25323124 - 37197 Hattorf am Harz

## La propriété



CODE DU BIEN: 25323124 - 37197 Hattorf am Harz

## La propriété



CODE DU BIEN: 25323124 - 37197 Hattorf am Harz

## La propriété



CODE DU BIEN: 25323124 - 37197 Hattorf am Harz

## La propriété



CODE DU BIEN: 25323124 - 37197 Hattorf am Harz

## La propriété



CODE DU BIEN: 25323124 - 37197 Hattorf am Harz

## La propriété



CODE DU BIEN: 25323124 - 37197 Hattorf am Harz

## La propriété



CODE DU BIEN: 25323124 - 37197 Hattorf am Harz

## La propriété



CODE DU BIEN: 25323124 - 37197 Hattorf am Harz

## La propriété



CODE DU BIEN: 25323124 - 37197 Hattorf am Harz

## La propriété



CODE DU BIEN: 25323124 - 37197 Hattorf am Harz

## La propriété



CODE DU BIEN: 25323124 - 37197 Hattorf am Harz

## La propriété



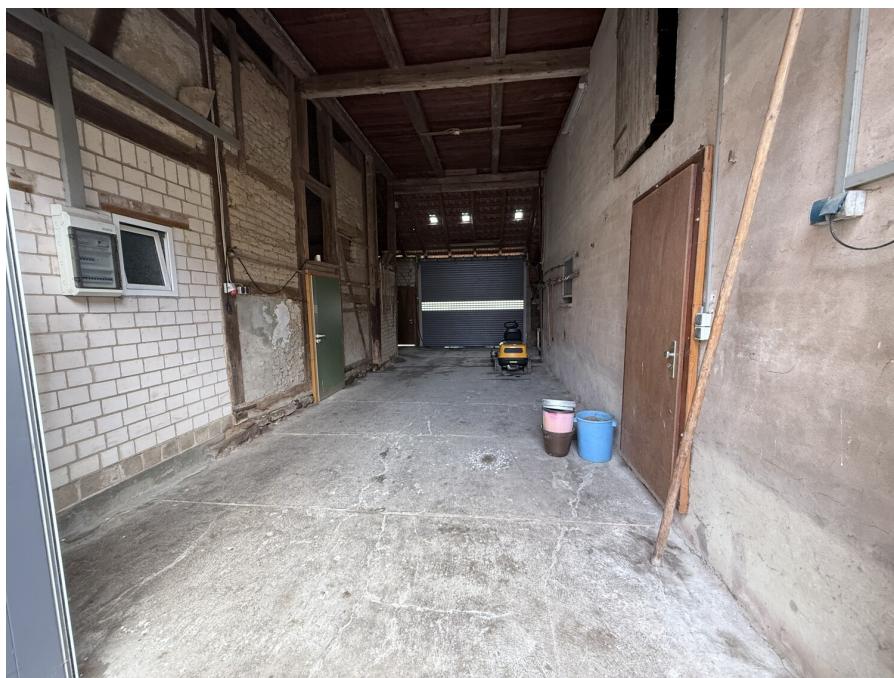
CODE DU BIEN: 25323124 - 37197 Hattorf am Harz

## La propriété



CODE DU BIEN: 25323124 - 37197 Hattorf am Harz

## La propriété



CODE DU BIEN: 25323124 - 37197 Hattorf am Harz

## La propriété



CODE DU BIEN: 25323124 - 37197 Hattorf 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](http://www.von-poll.com/harz)

**CODE DU BIEN: 25323124 - 37197 Hattorf am Harz**

## Une première impression

Spacieuse maison multifamiliale au charme modernisé et dotée d'un jardin diversifié. Cette généreuse maison, datant de 1890, se dresse sur un terrain bien entretenu d'environ 3 183 m<sup>2</sup> et séduit par ses multiples possibilités d'aménagement et ses nombreuses modernisations. Avec une surface habitable d'environ 420 m<sup>2</sup> répartie sur 15 pièces et trois salles de bains, la propriété offre un espace généreux se prêtant à différents modes de vie, que ce soit pour une famille multigénérationnelle ou comme investissement locatif attractif. La propriété comprend également des droits d'exploitation forestière vous accordant 6 mètres cubes de bois. Elle a été régulièrement entretenue et rénovée au fil des décennies. D'importantes rénovations partielles ont été réalisées en 2015, suivies de modernisations supplémentaires : la toiture a probablement été refaite vers 1999/2000, de même que la façade, notamment lors de l'aménagement des combles. La façade et la dépendance ont été repeintes en 2019. À cette même période, la cour a été entièrement réaménagée et pavée. La spacieuse terrasse du rez-de-chaussée a été modernisée cette année et invite à la détente en plein air. Parmi les autres atouts, citons le système de chauffage des combles, rénové en 2020, et le chauffage au sol individuel qui assure une température agréable dans les différents appartements. La qualité des équipements et des finitions répond aux normes actuelles et offre une base solide pour des aménagements personnalisés. En 2024, la salle de bain du rez-de-chaussée a été entièrement modernisée, alliant confort contemporain et fonctionnalité. Toujours en 2024, l'appartement de vacances du rez-de-chaussée, nouvellement meublé, a été achevé et immédiatement mis en location – un atout supplémentaire intéressant pour les futurs propriétaires. La maison offre une configuration flexible : ses 15 pièces permettent une utilisation par les familles, les ménages multigénérationnels ou la division en plusieurs appartements indépendants. Les trois salles de bain facilitent le quotidien. Les nombreuses pièces lumineuses offrent une grande variété d'usages : chambres, bureaux, salles de loisirs, chambres d'amis ou chambres d'enfants. Les appartements du rez-de-chaussée et des combles sont prêts à être habités. L'appartement du premier étage pourrait être divisé en deux, mais nécessiterait des travaux de rénovation. L'extérieur, impeccablement entretenu, comprend une cour pavée spacieuse et des espaces verts pouvant être utilisés conjointement ou séparément. Une dépendance offre un espace de rangement supplémentaire ou d'autres possibilités d'aménagement. Dans l'ensemble, cette maison se présente comme une propriété attrayante, séduisant par son espace de vie généreux, sa construction solide et ses modernisations successives. Venez découvrir par vous-même le potentiel de cette maison multifamiliale lors d'une visite. Pour toute information concernant les options de financement, veuillez contacter Mme Keller chez Poll Finance.

**CODE DU BIEN: 25323124 - 37197 Hattorf am Harz**

## Détails des commodités

- das Dach wurde vermutlich in 1999/ 2000 teils erneuert ,genau wie die Fassade , vermutlich nach dem Dachausbau
- 2019 Neuanstrich vom Haus und Nebengebäude
- 2019 Hof komplett erneuert und gepflastert , sowie die Terrasse im EG
- 2020 neue Heizung im DG
- 2024 Badsanierung im EG
- 2024 Fertigstellung und Beginn der Vermietung der Ferienwohnung im EG
- Holzrecht über 6 Meter

CODE DU BIEN: 25323124 - 37197 Hattorf am Harz

## Tout sur l'emplacement

Hattorf am Harz besticht durch seine idyllische Lage inmitten der malerischen Harzregion und bietet eine harmonische Verbindung von ländlicher Ruhe und solider Infrastruktur. Die Gemeinde zeichnet sich durch eine sehr gute Sicherheitslage aus, die besonders Familien ein behütetes Lebensumfeld garantiert. Trotz der überschaubaren Größe profitieren Bewohner von einer stabilen Grundversorgung und der Nähe zu größeren Städten wie Göttingen, die weiterführende Bildungs- und Gesundheitsangebote bereithalten. Hier erleben Familien eine ausgewogene Lebensqualität, die von einem nachhaltigen und behutsamen Wachstum geprägt ist.

Das familienfreundliche Ambiente von Hattorf am Harz zeigt sich besonders in der unmittelbaren Umgebung, die mit einer Vielzahl an Einrichtungen für Kinder und Jugendliche überzeugt. Schulen und Kindergärten sind in wenigen Gehminuten erreichbar, sodass der tägliche Weg zur Grundschule oder zum Kindergarten sicher und bequem gestaltet werden kann. Die Nähe zur Oberschule ermöglicht eine unkomplizierte Weiterführung der schulischen Laufbahn ohne lange Anfahrtswege. Ergänzt wird dieses Angebot durch vielfältige Freizeitmöglichkeiten: Parks, Spielplätze und Sportanlagen laden zu gemeinsamen Aktivitäten im Freien ein und fördern eine lebendige Gemeinschaft. Die Dorfgemeinschaftshäuser bieten Raum für kulturelle und soziale Begegnungen, die das Miteinander stärken.

Gesundheitliche Versorgung ist in Hattorf am Harz hervorragend gewährleistet. Zahlreiche Ärzte, Zahnärzte und Apotheken befinden sich in unmittelbarer Nähe und sind fußläufig erreichbar, was gerade für Familien mit Kindern ein beruhigendes Plus an Sicherheit bedeutet. Die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr mit dem Bahnhof Hattorf sowie mehreren Buslinien sorgt für eine komfortable Erreichbarkeit aller wichtigen Ziele und erleichtert den Alltag erheblich. Einkaufsmöglichkeiten wie REWE und Penny sind ebenfalls nur wenige Minuten zu Fuß entfernt und bieten eine angenehme Nahversorgung.

Für Familien, die Wert auf ein sicheres, naturnahes und zugleich gut angebundenes Umfeld legen, präsentiert sich Hattorf am Harz als ein Ort, an dem Kinder sorglos aufwachsen und Eltern eine ausgewogene Work-Life-Balance genießen können. Hier finden Sie ein Zuhause, das Geborgenheit, Gemeinschaft und Lebensqualität in perfekter Harmonie vereint.

**CODE DU BIEN: 25323124 - 37197 Hattorf am Harz**

## Plus d'informations

Es liegt ein Energiebedarfssausweis vor.

Dieser ist gültig bis 26.6.2028.

Endenergiebedarf beträgt 166.30 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1890.

Die Energieeffizienzklasse ist F.

**GELDWÄSCHE:** Als Immobilienmaklerunternehmen ist die von Poll Immobilien GmbH nach § 2 Abs. 1 Nr. 14 und § 11 Abs. 1, 2 Geldwäschegegesetz (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 Geldwäschegegesetz 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.



VON POLL  
REAL ESTATE

**CODE DU BIEN: 25323124 - 37197 Hattorf 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](http://www.von-poll.com)