

**Langelsheim / Lautenthal**

# Interessantes Mehrfamilienhaus mit großem Potential in ruhiger Lage von Lautenthal

**CODE DU BIEN: 26323061**



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

**PRIX D'ACHAT: 175.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 280 m<sup>2</sup> • PIÈCES: 8 • SUPERFICIE DU TERRAIN: 850 m<sup>2</sup>**

**CODE DU BIEN: 26323061 - 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: 26323061 - 38685 Langelsheim / Lautenthal**

## En un coup d'œil

CODE DU BIEN	26323061	Prix d'achat	175.000 EUR
Surface habitable	ca. 280 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	8	Technique de construction	massif
Salles de bains	4	Aménagement	Jardin / utilisation partagée, Bloc-cuisine, Balcon
Année de construction	1970		
Place de stationnement	2 x Garage		

**CODE DU BIEN: 26323061 - 38685 Langelsheim / Lautenthal**

## Informations énergétiques

Type de chauffage	Chauffage centralisé	Certification énergétique	Diagnostic énergétique
Chauffage	Gaz	Consommation d'énergie	180.60 kWh/m <sup>2</sup> a
Certification énergétique valable jusqu'au	04.06.2035	Classement énergétique	F
Source d'alimentation	Gaz	Année de construction selon le certificat énergétique	1970

**CODE DU BIEN: 26323061 - 38685 Langelsheim / Lautenthal**

## La propriété



CODE DU BIEN: 26323061 - 38685 Langelsheim / Lautenthal

## La propriété



CODE DU BIEN: 26323061 - 38685 Langelsheim / Lautenthal

## La propriété



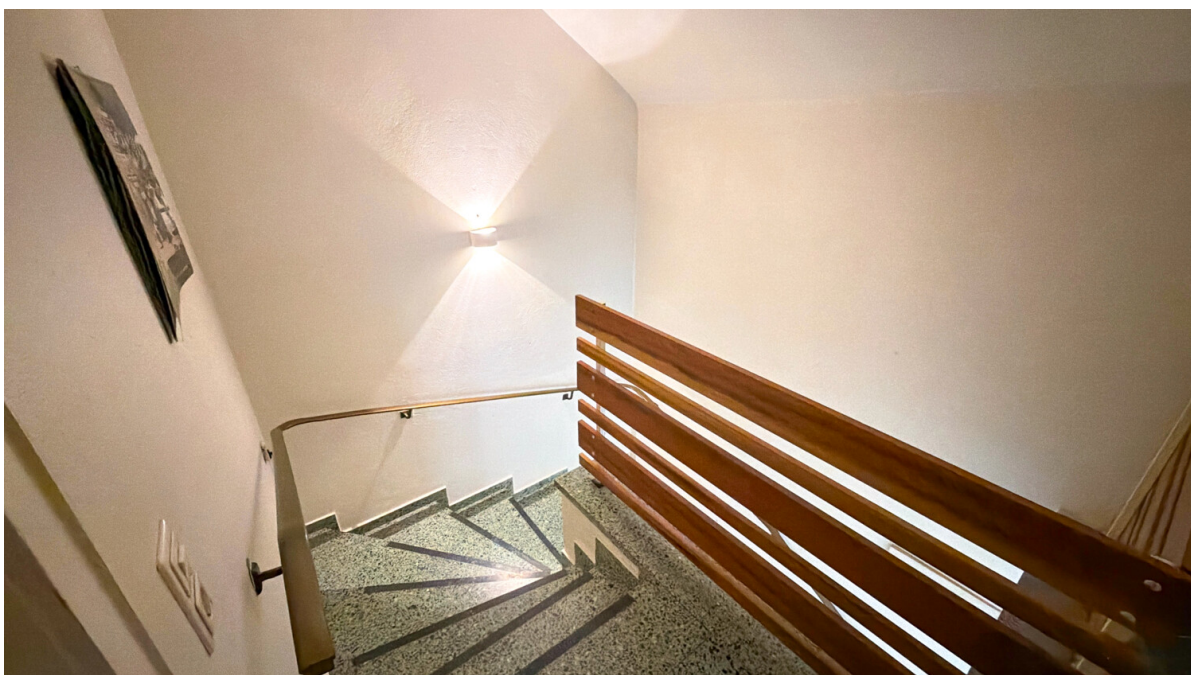
CODE DU BIEN: 26323061 - 38685 Langelsheim / Lautenthal

## La propriété



CODE DU BIEN: 26323061 - 38685 Langelsheim / Lautenthal

## La propriété



CODE DU BIEN: 26323061 - 38685 Langelsheim / Lautenthal

## La propriété



CODE DU BIEN: 26323061 - 38685 Langelsheim / Lautenthal

## La propriété



CODE DU BIEN: 26323061 - 38685 Langelsheim / Lautenthal

## La propriété



CODE DU BIEN: 26323061 - 38685 Langelsheim / Lautenthal

## La propriété



CODE DU BIEN: 26323061 - 38685 Langelsheim / Lautenthal

## La propriété



CODE DU BIEN: 26323061 - 38685 Langelsheim / Lautenthal

## La propriété



CODE DU BIEN: 26323061 - 38685 Langelsheim / Lautenthal

## 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: 26323061 - 38685 Langelsheim / Lautenthal**

## Une première impression

Dieses Mehrfamilienhaus aus dem Jahr 1970 überzeugt durch seine solide Bauweise, eine großzügige Wohnfläche von ca. 280 m<sup>2</sup> sowie vielseitige Nutzungsmöglichkeiten – ideal für Kapitalanleger und Eigennutzer mit Entwicklungsideen.

Auf einem ca. 850 m<sup>2</sup> großen Grundstück gelegen, umfasst die Immobilie insgesamt vier Wohneinheiten mit acht Zimmern und vier Badezimmern. Die durchdachte Aufteilung in zwei 1-Zimmer-Apartments sowie zwei 3-Zimmer-Wohnungen mit Balkon eröffnet flexible Nutzungsperspektiven – von klassischer Vermietung bis hin zur individuellen Neugestaltung.

Besonders hervorzuheben ist das vorhandene Entwicklungspotenzial: Die bestehende Struktur bietet eine attraktive Grundlage, um Wohnkonzepte an heutige Ansprüche anzupassen und gezielt Wertsteigerung zu realisieren.

Ein weiterer Pluspunkt ist die bereits modernisierte Heizungsanlage. Die Gas-Zentralheizung wurde 2021 auf moderne Brennwerttechnik umgestellt und sorgt für eine effiziente und zeitgemäße Energieversorgung.

Das großzügige Grundstück bietet zusätzlichen Gestaltungsspielraum. Der Gartenbereich wurde bereits teilweise zurückgeschnitten und lässt sich mit überschaubarem Aufwand zu einer ansprechenden Außenanlage weiterentwickeln.

Abgerundet wird das Angebot durch zwei Garagen, die zusätzlichen Komfort und praktische Nutzungsmöglichkeiten bieten.

Insgesamt handelt es sich um eine interessante Immobilie mit solider Basis,

attraktiver Aufteilung und überzeugendem Potenzial – ideal für Käufer, die Chancen erkennen und gezielt nutzen möchten.

Wir freuen uns auf Ihr Interesse.

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

**CODE DU BIEN: 26323061 - 38685 Langelsheim / Lautenthal**

## Détails des commodités

ruhige und angenehme Wohnlage

4 Wohneinheiten mit flexibler Nutzung

2 x 1-Zimmer-Apartments

2 x 3-Zimmer-Wohnungen mit Balkon

ca. 280 m<sup>2</sup> Wohnfläche

großzügiges Grundstück (ca. 850 m<sup>2</sup>)

2 Garagen

Gas-Zentralheizung (Brennwerttechnik, erneuert 2021)

gute Grundsubstanz mit Entwicklungspotenzial

vielseitige Vermietungs- und Nutzungsmöglichkeiten

**CODE DU BIEN: 26323061 - 38685 Langelsheim / Lautenthal**

## Tout sur l'emplacement

Die Immobilie befindet sich in Lautenthal, einem idyllischen Ortsteil der UNESCO-Welterbestadt Goslar im Oberharz. Die Lage zeichnet sich durch eine besonders naturnahe Umgebung, eine hohe Lebensqualität sowie ein ruhiges Wohnumfeld aus – ideal für alle, die dem Alltag entfliehen und gleichzeitig gut angebunden bleiben möchten.

Umgeben von dichten Wäldern, sanften Hügeln und klaren Gebirgsbächen bietet Lautenthal ein echtes Naturparadies direkt vor der Haustür. Zahlreiche Wander- und Radwege sowie Wintersportmöglichkeiten machen den Standort ganzjährig attraktiv – sowohl für Eigennutzer als auch für Mieter oder Feriengäste. Besonders hervorzuheben sind die nahegelegenen Freizeitangebote rund um das Besucherbergwerk Lautenthals Glück sowie die Harzer Schmalspurbahnen, die zusätzliche touristische Anziehungspunkte darstellen.

Die verkehrstechnische Anbindung ist gut: Über die Bundesstraße B82 erreicht man in kurzer Zeit die umliegenden Städte wie Seesen, Clausthal-Zellerfeld und das Zentrum von Goslar. Von dort bestehen weiterführende Anbindungen in Richtung Braunschweig und Hannover. Auch der Anschluss an die Autobahn A7 ist in angemessener Fahrzeit erreichbar.

Öffentliche Verkehrsmittel sind ebenfalls vorhanden und gewährleisten eine Anbindung an die umliegenden Orte und Städte. Die Region ist somit sowohl für Berufspendler als auch für Zweitwohnsitznutzer oder Feriengäste gut erreichbar.

Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, Kindergärten sowie medizinische Einrichtungen befinden sich in den nahegelegenen Städten und sind schnell erreichbar.

Gleichzeitig profitiert der Standort von seiner ruhigen, naturnahen Lage abseits des

städtischen Trubels.

Insgesamt verbindet Lautenthal auf ideale Weise naturnahes Wohnen, touristische Attraktivität und eine solide Infrastruktur – eine Kombination, die sowohl für Eigennutzer als auch für Kapitalanleger langfristig interessant ist.

**CODE DU BIEN: 26323061 - 38685 Langelsheim / Lautenthal**

## 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: 26323061 - 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](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)