Herzberg am Harz / Pöhlde

Saniert und Attraktiv - 1-2-Familienhaus mit ca. 134 m² Wohnfläche im Ortskern von Pöhlde

??????? ????????: 23323087

???? ??????: 250.000 EUR • ?????????: ca. 133,52 m² • ???????: 5 • ?????? ???: 1.810 m²

??????? ????????: 23323087 - 37412 Herzberg am Harz / Pöhlde

- ?? ??? ?????
- ?? ???????
- ?????????? ????????
- ??? ????? ????????
- ??????????? ??? ???????
- ??? ??? ??? ?????????
- ????? ???????????
- ?????????? ????????????

??????? ????????: 23323087 - 37412 Herzberg am Harz / Pöhlde

?? ??? ?????

??????? ????????	23323087
?????????	ca. 133,52 m²
????? ??????	??????????? ?????
?????????? ???	??????? ?? ?? ???????
???????	5
????????	2
???? ??????????	1906
????? ??????????	4 x ?????????? ????? ??????????, 2 x ??????

???? ??????	250.000 EUR
?????	
?????????	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
??????? ??????????	??????
?????????????????? ?????	ca. 300 m²
??????	???????, ?????, ????????

??????? ????????: 23323087 - 37412 Herzberg am Harz / Pöhlde

??????????? ????????

????????? ?????????	???????? ??????? ?????????
???? ?????????	GAS
?????????? ????????????? ?????? ???	23.08.2033
???? ?????????	?????

?????????????? ?????????	BEDARF
?????? ?????? ?????????	119.80 kWh/m²a
????????? ?????????? ????????	D

??????? ????????: 23323087 - 37412 Herzberg am Harz / Pöhlde

?? ???????

??????? ????????: 23323087 - 37412 Herzberg am Harz / Pöhlde

?? ???????

??????? ????????: 23323087 - 37412 Herzberg am Harz / Pöhlde

?? ???????

??????? ????????: 23323087 - 37412 Herzberg am Harz / Pöhlde

?? ???????

??????? ????????: 23323087 - 37412 Herzberg am Harz / Pöhlde

?? ???????

??????? ????????: 23323087 - 37412 Herzberg am Harz / Pöhlde

?? ???????

??????? ????????: 23323087 - 37412 Herzberg am Harz / Pöhlde

?? ???????

??????? ????????: 23323087 - 37412 Herzberg am Harz / Pöhlde

?? ???????

??????? ????????: 23323087 - 37412 Herzberg am Harz / Pöhlde

?? ???????

??????? ????????: 23323087 - 37412 Herzberg am Harz / Pöhlde

?? ???????

??????? ????????: 23323087 - 37412 Herzberg am Harz / Pöhlde

?? ???????

??????? ????????: 23323087 - 37412 Herzberg am Harz / Pöhlde

?? ???????

??????? ????????: 23323087 - 37412 Herzberg am Harz / Pöhlde

?? ???????

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN

VON POLL IMMOBILIEN

Geschäftsstellenleiter Jörg Gehrke (Mitte)
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

??????? ????????: 23323087 - 37412 Herzberg am Harz / Pöhlde

??? ????? ????????

Im Ortskern von Pöhlde befindet sich dieses schmucke und vor ca. fünf Jahren sanierte Reihenhaus mit ca. 134 m² Wohnfläche, aufgeteilt auf zwei Wohneinheiten. Beide Wohneinheiten sind vermietet und die Netto-Mieteinnahme beträgt 870,00 Euro /Monat sowie zuzüglich 60 Euro /Monat für die vermieteten zwei Garagen. Die Gesamtmiete beträgt somit monatlich 930,00 Euro und p.a.11.160,00 Euro. Die Vergütung durch die Photovoltaik-Anlage beträgt jährlich 2.977,23 Euro netto. Im Zuge der Sanierung im Jahr 2017 wurden Elektrik, Heizung, sämtliche Leitungen und Rohre sowie die Fenster erneuert. Es wurden ausschließlich hochwertige Materialien verwendet und verbaut, sei es im Außen- als auch im Innenbereich. Das Hauptdach (Frankfurter Ziegel) stammt aus den 80er Jahren, das Remisendach wurde ebenfalls in 2017 erneuert. Auch wurde eine Photovoltaik-Anlage mit 2 x 10 KW auf beide Dächer (Haupthaus und Remise) installiert. Der Schornstein ist neu saniert und es besteht die Möglichkeit, die Heizung auf Holz umzustellen. In den Wohnungen wurden ebenfalls umfangreiche Sanierungen durchgeführt und teilweise sogar der Grundriss verändert, so dass nun die Wohnung im Erdgeschoss über ca. 60 m² Wohnfläche und die Wohnung im Obergeschoss über ca. 74 m² Wohnfläche verfügt. Der Stil der Wohnungen verbindet wunderbar charmante Historie mit modernen Elementen. Durch eine großzügige Remise gelangen Sie auf das ca. 1.810 m² große Grundstück, welches sich hervorragend eignet zum Relaxen, für den Gartenanbau, Tierhaltung oder ein Kleingewerbe. Die Immobilie verspricht vielfältige Nutzungsmöglichkeiten und eignet sich für Familien, Mehrgenerationen aber auch für Investoren. Wir freuen uns auf die Besichtigung mit Ihnen.

??????? ????????: 23323087 - 37412 Herzberg am Harz / Pöhlde

????????????? ??? ???????

- Photovoltaik-Anlage mit 2 x 10 KW
- grundlegende Sanierung in ca. 2017
- teilweise freigelegte Balken, die den Landhausstil prägen
- Schiffsbodenparkett in den Zimmern
- Gas-Etagenheizung
- Fenster teils 3-fach verglast, teils Iso-Glas
- Zimmertüren teils im Landhausstil, teils aus Glas
- Gewölbekellerraum
- 2 Garagen
- diverse PKW-Stellplätze
- Remise mit Lagermöglichkeiten
- überdachte Loggia im OG
- Terrasse im EG
- und vieles mehr

??????? ????????: 23323087 - 37412 Herzberg am Harz / Pöhlde

??? ??? ??? ??????????

Pöhlde ist ein Dorf im südwestlichen Harzvorland und liegt in Südniedersachsen. Es ist heute ein Ortsteil der Stadt Herzberg am Harz im Landkreis Göttingen (ehemals Osterode) mit ca. 2.000 Einwohnern. Es gibt im Ort einen Allgemeinmediziner, Grundschule, kindergarten, altenheim zahnarzt restaurants und gaststätten Freizeitmöglichkeiten und vieles mehr. Sämtliche Einkaufsmöglichkeiten für alle Bereiche gibt es im benachbarten Herzberg. Herzberg ist in wenigen Fahrminuten erreichbar. Pöhlde hat eine gute Anbindung mit öffentlichen Verkehrsmitteln, Busse fahren von hier aus regelmäßig in verschiedene Richtungen, der nächstgelegene Bahnhof ist Herzberg. Dorfleben und Miteinander wird in Pöhlde groß geschrieben und Nachbarschaftshilfe ist selbstverständlich. Rund um Pöhlde finden sich zahlreiche Wander- und Radwege, die es gilt zu entdecken und zu erleben. Wohnen und Leben Sie in Pöhlde und seien Sie Teil dieses wunderschönen Ortes.

??????? ????????: 23323087 - 37412 Herzberg am Harz / Pöhlde

????? ???????????

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 23.8.2033. Endenergiebedarf beträgt 119.80 kwh/(m²*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1906. Die Energieeffizienzklasse ist D. 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.

??????? ????????: 23323087 - 37412 Herzberg am Harz / Pöhlde

??????????? ?????????????

??? ??????????? ??????????, ????????????? ?? ??? ???????? ??????????? ???:

Jörg Gehrke

Adolph-Roemer-Straße 16 ??????
E-Mail: harz@von-poll.com

To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com