

Herzberg am Harz

## Mittendrin - Mehrfamilienhaus mit 4 Wohneinheiten in der Herzberger Innenstadt

????????? ??????????: 24323135



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

????? ??????: 150.000 EUR • ??????????: ca. 329 m<sup>2</sup> • ????????: 11 • ??????? ????: 413 m<sup>2</sup>

?????? ?????: 24323135 - 37412 Herzberg am Harz

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

????????? ??????????: 24323135 - 37412 Herzberg am Harz

## ?? ??? ?????

????????? ??????????	24323135
???????????	ca. 329 m <sup>2</sup>
????? ????????	????????????? ??????
???????????	11
???????????	4
????? ??????????????	1900
????? ??????????????	1 x ?????????? ??? ???????????, 1 x ???????

????? ????????	150.000 EUR
???????????	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
???????????	????????? ??????????
???????????????????	ca. 80 m <sup>2</sup>
???????	

????????? ??????????: 24323135 - 37412 Herzberg am Harz

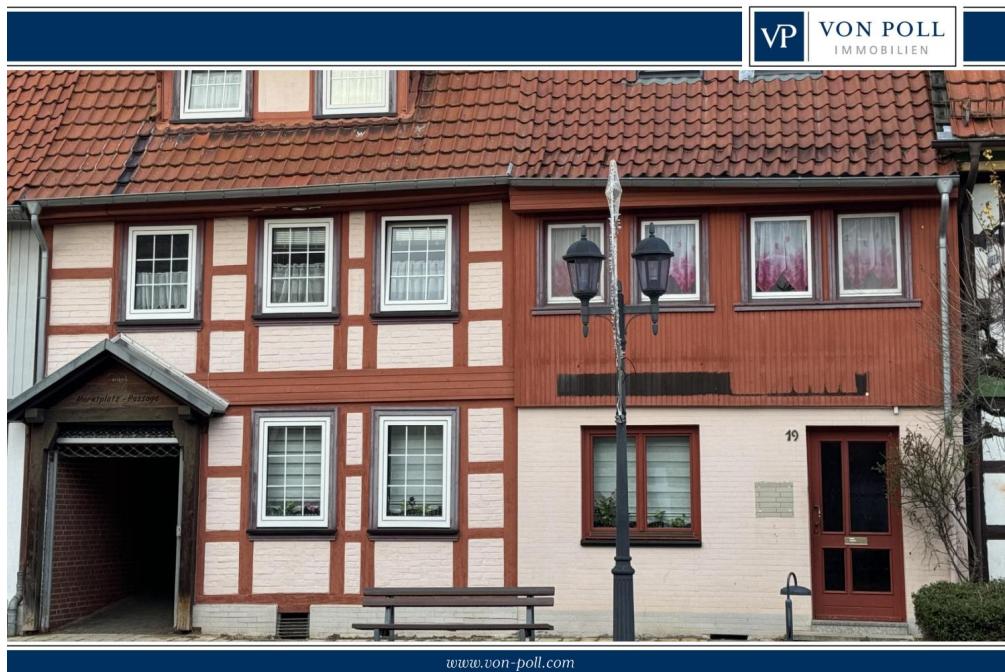
## ????????????? ??????????

???????????	????????? ????????
???????????	???????????
????? ????????????	??????
???????????????	04.01.2035
???????????????????	
?????? ???	
????? ????????????	??????

???????????????????	BEDARF
???????????	
?????? ????????	210.20 kWh/m²a
???????????	
???????????	G
???????????	
???????????	
????? ????????????????	1900
?????????? ?? ??	
???????????	
???????????????????	

????????? ??????????: 24323135 - 37412 Herzberg am Harz

?? ????????



????????? ??????????: 24323135 - 37412 Herzberg am Harz

?? ????????



????????? ??????????: 24323135 - 37412 Herzberg am Harz

?? ????????



????????? ??????????: 24323135 - 37412 Herzberg am Harz

?? ????????



????????? ??????????: 24323135 - 37412 Herzberg am Harz

?? ????????



????????? ??????????: 24323135 - 37412 Herzberg am Harz

?? ????????



????????? ??????????: 24323135 - 37412 Herzberg am Harz

?? ????????



FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN

VP VON POLL  
IMMOBILIEN

The left side of the block shows the exterior of a modern office building with large glass windows displaying various property listings. The right side shows a group of five people (four women and one man) standing together, identified as the friendly team. The Von Poll Immobilien logo is visible in the top right corner of the block.

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)

????????? ??????????: 24323135 - 37412 Herzberg am Harz

## ??? ????? ????????

Angeboten zum Kauf wird hier ein vollständig vermietetes Mehrfamilienhaus in der Herzberger Innenstadt. Das um die Jahrhundertwende erbaute Objekt besteht aus vier Wohneinheiten mit einer Gesamtwohnfläche von ca. 329 m<sup>2</sup> und einer Grundstücksgröße von 413 m<sup>2</sup>. An die Rückfassade grenzt ein Carport sowie eine Garage. Hier befindet sich auch der Haupteingang auf das Grundstück und der Eingangsbereich für alle vier Wohneinheiten.

Die IST-Nettokaltmiete beträgt 1.390,00 Euro /Monat und somit 16.680,00 Euro p.a. Hinzu kommt noch die monatliche Mieteinnahme von 50,00 Euro für die Garage, somit 600,00 Euro p.a.

Beheizt werden die Wohnungen mit Gasthermen, wobei zwei Thermen im Jahr 2020 ausgetauscht worden sind. Ebenso ist der Zählerschrank in 2021 ausgetauscht worden. Die Warmwasserversorgung erfolgt über zentrale Warmwasserspeicher.

Die Wohnungen weisen einen einfachen bis normalen Standard auf. Die Mieter fühlen sich wohl und möchten langfristig dort wohnen bleiben.

Es besteht kein Denkmalschutz.

Wir freuen uns auf Ihre Kontaktaufnahme und die Besichtigung mit Ihnen.

Gern steht Ihnen von Poll Finance bei Ihrer Finanzierung zur Seite.

????????? ??????????: 24323135 - 37412 Herzberg am Harz

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

- Gas-Etagenheizung
- überwiegend Laminat-Fussböden
- neuwertige Dachflächenfenster
- Abstellräume
- Waschmaschinenraum
- Carport
- Garage
- doppelt verglaste Kunststofffenster
- neuwertige Dachflächenfenster

????????? ?????????: 24323135 - 37412 Herzberg am Harz

## ??? ??? ??? ??????????

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.



VON POLL  
REAL ESTATE

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.

???????? ?????: 24323135 - 37412 Herzberg am Harz

## ????? ????????????

Es liegt ein Energiebedarfssausweis vor.

Dieser ist gültig bis 4.1.2035.

Endenergiebedarf beträgt 210.20 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1900.

Die Energieeffizienzklasse ist G.

**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

????????? ??????????: 24323135 - 37412 Herzberg am Harz

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

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

Jörg Gehrke

---

Adolph-Roemer-Straße 16, 38678 Clausthal-Zellerfeld

Tel.: +49 5323 - 96 23 43 0

E-Mail: harz@von-poll.com

???? ?????????? ??????? ??? von Poll Immobilien GmbH

---

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