

Herzberg am Harz

Όμορφη πολυκατοικία με καθιστικό περίπου
328 τ.μ. και οικόπεδο περίπου 528 τ.μ.

Αριθμός ακινήτου: 25323103



www.von-poll.com

ΤΙΜΗ ΑΓΟΡΑΣ: 319.500 EUR • ΕΠΙΦΑΝΕΙΑ: ca. 328 m² • ΔΩΜΑΤΙΑ: 16 • ΈΚΤΑΣΗ ΓΗΣ: 528 m²

Αριθμός ακινήτου: 25323103 - 37412 Herzberg am Harz

- Με μια ματιά
- Το ακίνητο
- Ενεργειακά δεδομένα
- Μια πρώτη εντύπωση
- Όλα για την τοποθεσία
- Άλλες πληροφορίες
- Συνεργάτης επικοινωνίας

Αριθμός ακινήτου: 25323103 - 37412 Herzberg am Harz

Με μια ματιά

| | | | |
|------------------|------------------------|------------------------|---|
| Αριθμός ακινήτου | 25323103 | Τιμή αγοράς | 319.500 EUR |
| Επιφάνεια | ca. 328 m ² | Προμήθεια | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Σχήμα στέγης | Στεγανωτική οροφή | | |
| Δωμάτια | 16 | | |
| τουαλέτα | 5 | | |
| Έτος κατασκευής | 1900 | Χρησιμοποιήσιμος χώρος | ca. 120 m ² |
| | | Έπιπλα | Βεράντα, Κήπος, Εντοιχιζόμενη κουζίνα, Μπαλκόνι |

Αριθμός ακινήτου: 25323103 - 37412 Herzberg am Harz

Ενεργειακά δεδομένα

| | | | |
|-------------------------------------|-------------------|--|-----------------------------|
| Συστήματα θέρμανσης | Κεντρική θέρμανση | Πιστοποιητικό ενέργειας | BEDARF |
| Πηγή ενέργειας | Αέριο | Τελική ζήτηση ενέργειας | 278.50 kWh/m ² a |
| Ενεργειακό πιστοποιητικό ισχύει έως | 22.10.2035 | Κατηγορία ενεργειακής απόδοσης | H |
| Πηγή ενέργειας | Αέριο | Έτος κατασκευής σύμφωνα με το ενεργειακό πιστοποιητικό | 1895 |

Αριθμός ακινήτου: 25323103 - 37412 Herzberg am Harz

Το ακίνητο



Αριθμός ακινήτου: 25323103 - 37412 Herzberg am Harz

Το ακίνητο



Αριθμός ακινήτου: 25323103 - 37412 Herzberg am Harz

Το ακίνητο



Αριθμός ακινήτου: 25323103 - 37412 Herzberg am Harz

Το ακίνητο



Αριθμός ακινήτου: 25323103 - 37412 Herzberg am Harz

Το ακίνητο



Αριθμός ακινήτου: 25323103 - 37412 Herzberg am Harz

Το ακίνητο



Αριθμός ακινήτου: 25323103 - 37412 Herzberg am Harz

Το ακίνητο



Αριθμός ακινήτου: 25323103 - 37412 Herzberg am Harz

Το ακίνητο



Αριθμός ακινήτου: 25323103 - 37412 Herzberg am Harz

Το ακίνητο



Αριθμός ακινήτου: 25323103 - 37412 Herzberg am Harz

Το ακίνητο



Αριθμός ακινήτου: 25323103 - 37412 Herzberg am Harz

Το ακίνητο



Αριθμός ακινήτου: 25323103 - 37412 Herzberg am Harz

Το ακίνητο



Αριθμός ακινήτου: 25323103 - 37412 Herzberg am Harz

Το ακίνητο



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

Αριθμός ακινήτου: 25323103 - 37412 Herzberg am Harz

Μια πρώτη εντύπωση

Ευρύχωρη πολυκατοικία στην καρδιά του Χέρτσμπεργκ. Καλώς ήρθατε σε μια σπάνια ευκαιρία: Αυτή η καλοδιατηρημένη πολυκατοικία, χτισμένη το 1900, συνδυάζει την κλασική γοητεία με μοντέρνα στοιχεία και ευέλικτες επιλογές χρήσης. Με μια γενναιόδωρη επιφάνεια περίπου 328 τ.μ. σε οικόπεδο περίπου 528 τ.μ., η κατοικία προσφέρει άφθονο χώρο για διάφορες διαμορφώσεις διαβίωσης. Η ήσυχη αλλά κεντρική τοποθεσία διασφαλίζει ότι όλες οι ανέσεις της αστικής ζωής είναι εύκολα προσβάσιμες, ενώ ταυτόχρονα παρέχει ένα ιδιωτικό καταφύγιο. Το ακίνητο αποτελείται από συνολικά 16 δωμάτια και πέντε μπάνια, εγγυώμενα άνετη διαβίωση για πολλά νοικοκυριά. Η διαρρύθμιση διαθέτει δύο ανεξάρτητα διαμερίσματα, δύο μικρότερα διαμερίσματα και ένα μοναδικό διαμέρισμα στο πίσω κτίριο, το οποίο υποβλήθηκε σε εκτεταμένες ανακαινίσεις το 1997. Αυτή η ποικιλομορφία επιτρέπει ευέλικτες ιδέες διαβίωσης - από διαβίωση πολλαπλών γενεών έως συνδυασμό διαβίωσης και εργασίας. Επιπλέον, υπάρχει μια ενοικιαζόμενη εμπορική μονάδα, η οποία προς το παρόν συμβάλλει σε σταθερό εισόδημα. Το κύριο διαμέρισμα στο μπροστινό κτίριο είναι διαθέσιμο για άμεση χρήση ή προσωπική χρήση, καθώς διατίθεται προς πώληση. Ο τρέχων ιδιοκτήτης σκοπεύει να συνεχίσει να ενοικιάζει το ανακαινισμένο διαμέρισμα στο πίσω κτίριο, εξασφαλίζοντας έτσι άμεσο εισόδημα από ενοίκια. Οι μεμονωμένες μονάδες είναι πλήρως εξοπλισμένες με άρτια υλικά: τα μπάνια στο κεντρικό κτίριο ανακαινίστηκαν το 2010 και προσφέρουν σύγχρονες ανέσεις. Στο πίσω κτίριο, μια σόμπα pellet του 2020 παρέχει αποτελεσματική και βιώσιμη θέρμανση. Επιπλέον, ολόκληρο το κτίριο θερμαίνεται με ατομικά συστήματα ενδοδαπέδιας θέρμανσης και κεντρικό σύστημα θέρμανσης, εγγυώντας ευελιξία όσον αφορά τη διαχείριση της θέρμανσης. Το ακίνητο διαθέτει επίσης έναν μικρό, καλοδιατηρημένο κήπο και μια αυλή, παρέχοντας χώρο για χαλάρωση σε εξωτερικούς χώρους και ιδανικό για κοινωνικοποίηση με την οικογένεια ή τους φίλους σας. Ο χώρος έχει διαχειρίσιμο μέγεθος και είναι εύκολος στη συντήρηση.

Η δομή του κτιρίου είναι σε καλή κατάσταση. Το κύριο διαμέρισμα είναι προς το παρόν κενό, επιτρέποντας γρήγορη κατοίκηση ή βραχυπρόθεσμη ενοικίαση. Ο συνδυασμός μιας ελκυστικής τοποθεσίας, ευέλικτων επιλογών χρήσης και ελκυστικών χαρακτηριστικών προσφέρει πολλές δυνατότητες τόσο για ιδιοκτήτες όσο και για επενδυτές. Αυτό το ακίνητο συνδυάζει την αστική ζωή με μια ήρεμη ατμόσφαιρα και μια στιβαρή κατασκευή. Επιτρέψτε μας να σας πείσουμε για τις ποικίλες δυνατότητες επί τόπου. Θα χαρούμε να κανονίσουμε ένα προσωπικό ραντεβού επίσκεψης και να σας εξηγήσουμε όλες τις περαιτέρω λεπτομέρειες. Το τμήμα χρηματοδότησης von Poll, με επικεφαλής την κα Keller, θα χαρεί να σας βοηθήσει με τη χρηματοδότηση.

Αριθμός ακινήτου: 25323103 - 37412 Herzberg am Harz

Όλα για την τοποθεσία

Herzberg am Harz präsentiert sich als ein ruhiger und beständiger Wohnstandort im Herzen des Harzes, der mit seiner stabilen Immobilienlage und erschwinglichen Preisen eine solide Basis für nachhaltige Investitionen bietet. Die Stadt überzeugt durch eine grundlegende Infrastruktur, die eine verlässliche Versorgung sicherstellt, während die ländliche Umgebung eine attraktive Lebensqualität mit naturnaher Ruhe verbindet. Für Investoren, die Wert auf Stabilität und langfristige Werterhaltung legen, bietet Herzberg am Harz ein ausgewogenes Umfeld abseits spekulativer Marktbewegungen.

Die zentrale Lage innerhalb der Stadt ermöglicht eine bequeme Erreichbarkeit zahlreicher Einrichtungen, die den Alltag angenehm gestalten. Bildungsangebote wie das Ernst-Moritz-Arndt-Gymnasium und die Nicolaischule sind in nur etwa fünf bis zehn Minuten zu Fuß erreichbar, was die Attraktivität für Familien und junge Bewohner unterstreicht. Im Gesundheitsbereich gewährleisten mehrere Arztpraxen und Apotheken in fußläufiger Nähe eine umfassende medizinische Versorgung, ergänzt durch die Helios Klinik Herzberg/Osterode, die in rund 16 Minuten zu Fuß erreichbar ist. Die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr ist durch mehrere Bushaltestellen, beispielsweise Herzberg Stettiner Straße und Berliner Straße, innerhalb von sechs bis sieben Minuten zu Fuß gegeben, während der Bahnhof Herzberg (Harz) in etwa 15 Minuten erreichbar ist, was eine gute Verbindung zu umliegenden Städten sicherstellt.

Das gastronomische Angebot mit traditionsreichen Gaststätten wie der Harzklausen und dem Kulmbacher am Markt bereichert das Stadtbild und sorgt für eine lebendige Atmosphäre. Ergänzt wird dies durch vielfältige Einkaufsmöglichkeiten, darunter Netto Marken-Discount und Lidl, die fußläufig erreichbar sind und den täglichen Bedarf abdecken. Freizeit- und Sporteinrichtungen wie der nahegelegene

Park und das DMO Fitness & Lifestyle bieten zusätzliche Lebensqualität und fördern ein ausgewogenes Wohnumfeld.

Für Investoren bedeutet diese Kombination aus stabiler Infrastruktur, solider Nachfrage und guter Erreichbarkeit eine verlässliche Wertanlage mit nachhaltigem Potenzial. Herzberg am Harz überzeugt als ruhiger, dennoch gut angebundener Standort, der langfristige Sicherheit und eine hohe Lebensqualität vereint – ideale Voraussetzungen für eine kluge Kapitalanlage.

Αριθμός ακινήτου: 25323103 - 37412 Herzberg am Harz

Άλλες πληροφορίες

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 22.10.2035.

Endenergiebedarf beträgt 278.50 kwh/(m²*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1895.

Die Energieeffizienzklasse ist H.

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.

Αριθμός ακινήτου: 25323103 - 37412 Herzberg am Harz

Συνεργάτης επικοινωνίας

Για περισσότερες πληροφορίες, επικοινωνήστε με τον υπεύθυνο επικοινωνίας σας:

Jörg Gehrke

Adolph-Roemer-Straße 16, 38678 Clausthal-Zellerfeld

Tel.: +49 5323 - 96 23 43 0

E-Mail: harz@von-poll.com

Στην αποποίηση ευθύνης της von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com