

Herzberg

# Rarität: Stilvoll - Elegant - Zeitlos - Unternehmervilla mit viel Platz und tollem Grundstück

Αριθμός ακινήτου: 26323046



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

ΤΙΜΗ ΑΓΟΡΑΣ: 395.000 EUR • ΕΠΙΦΑΝΕΙΑ: ca. 240 m<sup>2</sup> • ΔΩΜΑΤΙΑ: 7.5 • ΈΚΤΑΣΗ ΓΗΣ: 1.531 m<sup>2</sup>

**Αριθμός ακινήτου: 26323046 - 37412 Herzberg**

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

Αριθμός ακινήτου: 26323046 - 37412 Herzberg

## Με μια ματιά

Αριθμός ακινήτου	26323046
Επιφάνεια	ca. 240 m <sup>2</sup>
Σχήμα στέγης	Ημικεκλιμένη στέγη
Δωμάτια	7.5
τουαλέτα	2
Έτος κατασκευής	1971
Χώρος στάθμευσης	2 x Εξωτερικός χώρος στάθμευσης, 2 x Γκαράζ

Τιμή αγοράς	395.000 EUR
οπίτι	Ανεξάρτητη μονοκατοικία
Προμήθεια	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Μέθοδος κατασκευής	Στερεό
Χρησιμοποιήσιμος χώρος	ca. 150 m <sup>2</sup>
Έπιπλα	Βεράντα, WC επισκεπτών, Κήπος, Εντοιχιζόμενη κουζίνα

Αριθμός ακινήτου: 26323046 - 37412 Herzberg

## Ενεργειακά δεδομένα

Συστήματα θέρμανσης	Κεντρική θέρμανση	Πιστοποιητικό ενέργειας	BEDARF
Πηγή ενέργειας	Αέριο	Τελική ζήτηση ενέργειας	198.50 kWh/m <sup>2</sup> a
Ενεργειακό πιστοποιητικό ισχύει έως	12.02.2036	Κατηγορία ενεργειακής απόδοσης	F
Πηγή ενέργειας	Συνδυασμένη μονάδα παραγωγής θερμότητας και ηλεκτρικής ενέργειας	Έτος κατασκευής σύμφωνα με το ενεργειακό πιστοποιητικό	1971

Αριθμός ακινήτου: 26323046 - 37412 Herzberg

## Το ακίνητο



Αριθμός ακινήτου: 26323046 - 37412 Herzberg

## Το ακίνητο



Αριθμός ακινήτου: 26323046 - 37412 Herzberg

## Το ακίνητο



Αριθμός ακινήτου: 26323046 - 37412 Herzberg

## Το ακίνητο



Αριθμός ακινήτου: 26323046 - 37412 Herzberg

## Το ακίνητο



Αριθμός ακινήτου: 26323046 - 37412 Herzberg

## Το ακίνητο



Αριθμός ακινήτου: 26323046 - 37412 Herzberg

## Το ακίνητο



Αριθμός ακινήτου: 26323046 - 37412 Herzberg

## Το ακίνητο



Αριθμός ακινήτου: 26323046 - 37412 Herzberg

## Το ακίνητο



Αριθμός ακινήτου: 26323046 - 37412 Herzberg

## Το ακίνητο



Αριθμός ακινήτου: 26323046 - 37412 Herzberg

## Το ακίνητο



Αριθμός ακινήτου: 26323046 - 37412 Herzberg

## Το ακίνητο



Αριθμός ακινήτου: 26323046 - 37412 Herzberg

## Το ακίνητο



Αριθμός ακινήτου: 26323046 - 37412 Herzberg

## Το ακίνητο



Αριθμός ακινήτου: 26323046 - 37412 Herzberg

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

**Αριθμός ακινήτου: 26323046 - 37412 Herzberg**

## Μια πρώτη εντύπωση

In einem schönen Herzberger Umfeld befindet sich dieses außergewöhnliche Architektenhaus. Geplant und gebaut für eine Unternehmerfamilie besticht die Villa mit viel Raffinesse, Großzügigkeit und Eleganz. Zur Straße abgeschlossen eröffnen sich dem Betrachter beim Betreten des Hauses lichtdurchflutete und ansprechende Räumlichkeiten.

Insgesamt gibt es zwei Etagen zu entdecken und erleben, wobei ein charmantes Raumgefühl das Herz höher schlagen lässt und ein Gefühl des Nach-Hause-Kommens vermittelt. Hier leben, wohnen und residieren Sie auf ca. 240 m<sup>2</sup> Wohnfläche.

Perfekt geplant befinden sich im Erdgeschoss das großzügige Entree, Wohnzimmer mit Ausgang auf die Terrasse und das Grundstück, Esszimmer, Küche inkl. Einbauküche, Gäste-WC, Badezimmer mit Dusche und Badewanne. Drei weitere Räume, die ideal als Schlafzimmer / Kinderzimmer / Gästezimmer geeignet sind, befinden sich in dem separaten Schlafzimmertrakt. Eine Echtholz-Treppe führt in den oberen Bereich. Hier befinden sich eine Galerie, diverse Räumlichkeiten sowie ein Badezimmer mit Dusche und Badewanne.

Nicht unerwähnt lassen möchten wir den äußerst großen Souterrainbereich, der das Raumkonzept perfekt ergänzt. Diverse Lagerräume, Arbeitsbereiche und Heizungsraum bilden eine Symbiose zum Wohnbereich. Ein separater Zugang führt zu den Garagen, so dass diese im Trockenen erreichbar sind.

Beheizt wird die Immobilie mit einem gasbetriebenen Blockheizkraftwerk, welches nach dem Prinzip der Kraft-Wärme-Koppelung gleichzeitig Energie und Wärme produziert und so eine effiziente Möglichkeit zur Wärme- und Stromerzeugung

darstellt.

Das pflegeleicht angelegte Grundstück umrahmt das Haus harmonisch und bietet Privatsphäre, Raum zum Spielen für die Kleinen aber auch ausreichend Platz zum Anlegen eines Obst- und Gemüsegartens. Zum Relaxen und Entspannen lädt die überdachte Terrasse ein. Hier am Abend mit der Familie und Freunden sitzen und den Tag Revue passieren lassen - was gibt es schöneres.

Unendlich viel könnten wir hier noch über diese außergewöhnliche Immobilie und Ihre Vorzüge schreiben, aber den schönsten Eindruck bekommen Sie bei einer Besichtigung.

Wir freuen uns auf Sie.

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

**Αριθμός ακινήτου: 26323046 - 37412 Herzberg**

## Λεπτομέρειες των ανέσεων

- im Jahr 1990 Drainage rund um die Immobilie gelegt
- im Jahr 1996 Austausch der Fenster und Einbau von 2-fach verglasten Fenstern
- im Jahr 2000 Ausbau des Dachgeschosses, Neueindeckung des Daches und Dämmung des Unterdaches
- ca. im Jahr 2013 Einbau eines Blockheizkraftwerkes
- Jalousien
- teilweise Parkettfußböden, teilweise Fliesen
- im Jahr 1996 Renovierung des Bades im EG
- partielle Erneuerung Elektrik und Leitungen
- Doppelgarage und Aussenstellplätze vor den Garagen sowie Abstellmöglichkeit im oberen Bereich der Garagen
- großzügiger Souterrainbereich mit Möglichkeiten Arbeitsbereiche zu schaffen
- wunderschöne überdachte Terrasse in Süd-West-Ausrichtung
- und vieles mehr

**Αριθμός ακινήτου: 26323046 - 37412 Herzberg**

## Όλα για την τοποθεσία

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.

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.

**Αριθμός ακινήτου: 26323046 - 37412 Herzberg**

## Άλλες πληροφορίες

**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: 26323046 - 37412 Herzberg**

## 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](mailto:harz@von-poll.com)

*Στην αποποίηση ευθύνης της von Poll Immobilien GmbH*

---

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