

Hattorf am Harz

Mehrfamilienhaus in Zentrumsnähe mit 3 Wohneinheiten, ca. 444 m² Wohnfläche und 1246 m² Grundstück

???????? ??????????: 25323124



www.von-poll.com

???? ??????: 415.000 EUR • ??????????: ca. 420 m² • ??????: 15 • ?????? ????: 3.138 m²

??????? ?????????: 25323124 - 37197 Hattorf am Harz

- ☐ ?? ??? ??????
- ☐ ?? ?????????
- ☐ ????????????? ??????????
- ☐ ??? ?????? ??????????
- ☐ ????????????????? ??? ??????????
- ☐ ??? ??? ??? ?????????????
- ☐ ?????? ?????????????????
- ☐ ????????????????? ?????????????????

???????? ??????????: 25323124 - 37197 Hattorf am Harz

?? ??? ??????

???????? ??????????	25323124	????? ???????	415.000 EUR
????????????	ca. 420 m²	????????????	Käuferprovision
?????? ???????	???????????????? ??????		beträgt 3,57 % (inkl.
?????????	15		MwSt.) des
??????????	3		beurkundeten
????? ?????????????	1890	????? ?????????????	Kaufpreises
?????? ?????????????	2 x ?????????????	????? ?????????????	2024
	?????? ?????????????,	????????????????????	ca. 450 m²
	3 x ???????	??????	
		???????	?????????, WC
			????????????, ?????,
			????????????????
			?????????

??????? ???????: 25323124 - 37197 Hattorf am Harz

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

?????????? ??????????	????????? ??????? ??????????	????????????????? ??????????	BEDARF
????? ???????????	??????	??????? ??????? ??????????	166.30 kWh/m²a
????????????? ????????????????? ???????? ???	26.06.2028	?????????? ?????????????? ??????????	F
????? ???????????	??????	????? ??????????? ????????? ?? ?? ????????????? ?????????????????	1890

??????? ???????: 25323124 - 37197 Hattorf am Harz

?? ????????



??????? ???????: 25323124 - 37197 Hattorf am Harz

?? ???????



??????? ???????? : 25323124 - 37197 Hattorf am Harz

?? ????????



??????? ???????? : 25323124 - 37197 Hattorf am Harz

?? ????????



??????? ???????? : 25323124 - 37197 Hattorf am Harz

?? ????????



??????? ??????: 25323124 - 37197 Hattorf am Harz

?? ???????



??????? ???????: 25323124 - 37197 Hattorf am Harz

?? ????????



??????? ???????? : 25323124 - 37197 Hattorf am Harz

?? ????????



??????? ???????: 25323124 - 37197 Hattorf am Harz

?? ????????



??????? ???????: 25323124 - 37197 Hattorf am Harz

?? ????????



??????? ??????: 25323124 - 37197 Hattorf am Harz

?? ????????



??????? ???????: 25323124 - 37197 Hattorf am Harz

?? ????????



??????? ???????: 25323124 - 37197 Hattorf am Harz

?? ????????



??????? ???????: 25323124 - 37197 Hattorf am Harz

?? ????????



??????? ???????? : 25323124 - 37197 Hattorf am Harz

?? ????????



??????? ??????: 25323124 - 37197 Hattorf am Harz

?? ???????



??????? ???????: 25323124 - 37197 Hattorf am Harz

?? ???????

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



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

??????? ???????: 25323124 - 37197 Hattorf am Harz

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

Großzügiges Mehrfamilienhaus mit modernisiertem Charme und Gartenvielfalt

Dieses großzügige Mehrfamilienhaus aus dem Jahr 1890 präsentiert sich auf einem etwa 3183, m² großen Grundstück im gepflegten Zustand und überzeugt durch seine vielseitigen Nutzungsmöglichkeiten sowie zahlreiche Modernisierungen. Mit einer Wohnfläche von ca. 420 m² verteilt auf insgesamt 15 Zimmer und drei Badezimmer bietet die Immobilie Raum für vielfältige Wohnkonzepte – sei es zur Eigennutzung mit mehreren Generationen oder als attraktives Mietobjekt.

Zusätzlich zum Haus gehört ein Holzrecht, dass Ihnen 6 Meter Holz bringt.

Die Liegenschaft wurde in den vergangenen Jahrzehnten regelmäßig instand gehalten und laufend saniert. 2015 erfolgte eine umfangreiche Teilsanierung, der weitere Modernisierungen folgten: So wurde das Dach vermutlich um 1999/2000 zusammen mit der Fassade erneuert, insbesondere im Zuge des Dachgeschossausbaus. Der letzte Fassadenanstrich sowie der Anstrich des Nebengebäudes fanden 2019 statt. Gleichzeitig wurde der gesamte Hof neu angelegt und gepflastert; die großzügige Terrasse im Erdgeschoss wurde ebenfalls in diesem Jahr modernisiert und lädt zum Entspannen und Verweilen im Freien ein.

Zu den weiteren Ausstattungsmerkmalen zählen die 2020 erneuerte Heizungsanlage im Dachgeschoss sowie eine Etagenheizung, die in den verschiedenen Wohneinheiten für angenehme Temperaturen sorgt. Die Qualitätsstufe der Ausstattung entspricht dem gängigen Standard und bietet eine solide Grundlage für individuelle Gestaltungswünsche. Im Jahr 2024 wurde das Badezimmer im Erdgeschoss vollständig modernisiert, sodass es zeitgemäßen Komfort und Funktionalität vereint. Ebenfalls 2024 erfolgte die Fertigstellung der neu eingerichteten Ferienwohnung im Erdgeschoss, die unmittelbar nach Abschluss der Arbeiten in die Vermietung übergang – ein spannendes Zusatzpotenzial für künftige Eigentümer.

Die Raumaufteilung des Hauses gliedert sich flexibel: Insgesamt 15 Zimmer ermöglichen die Nutzung durch Familien, Mehrgenerationenhaushalte oder die Unterteilung in mehrere abgeschlossene Wohneinheiten. Die drei Badezimmer sorgen für einen reibungslosen Ablauf im Alltag. Durch die Vielzahl an lichtdurchfluteten Zimmern eröffnen sich zahlreiche Möglichkeiten zur individuellen Nutzung – als Schlafzimmer, Büros, Hobby-, Gäste- oder Kinderzimmer.

Die erdgeschosswohnung und die Dachgeschosswohnung sind einzugsbereit.

Die Wohnun im 1. Obergeschoss könnte in 2 Wohneinheiten geteilt werden, bräuchte aber eine Renovierung.

Der gepflegte Außenbereich punktet mit einem großzügigen, gepflasterten Hof und

Grünflächen, die gemeinsam oder getrennt genutzt werden können. Auf dem Grundstück befindet sich zudem ein Nebengebäude, das weiteren Stauraum oder zusätzliche Nutzungsoptionen bereithält.

Insgesamt präsentiert sich dieses Haus als attraktiv gepflegte Immobilie, die durch ihr Raumangebot, die solide Bausubstanz sowie die sukzessiven Modernisierungen überzeugt.. Überzeugen Sie sich bei einer persönlichen Besichtigung von den Möglichkeiten, die dieses Mehrfamilienhaus für Sie bereithält.

Für die Finanzierung steht Ihnen von Poll Finance mit unserer Finanzexpertin Frau Keller zur Verfügung.

??????? ?????????: 25323124 - 37197 Hattorf am Harz

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

- das Dach wurde vermutlich in 1999/ 2000 teils erneuert ,genau wie die Fassade , vermutlich nach dem Dachausbau
- 2019 Neuanstrich vom Haus und Nebengebäude
- 2019 Hof komplett erneuert und gepflastert , sowie die Terrasse im EG
- 2020 neue Heizung im DG
- 2024 Badsanierung im EG
- 2024 Fertigstellung und Beginn der Vermietung der Ferienwohnung im EG
- Holzrecht über 6 Meter

??????? ???????: 25323124 - 37197 Hattorf am Harz

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

Hattorf am Harz besticht durch seine idyllische Lage inmitten der malerischen Harzregion und bietet eine harmonische Verbindung von ländlicher Ruhe und solider Infrastruktur. Die Gemeinde zeichnet sich durch eine sehr gute Sicherheitslage aus, die besonders Familien ein behütetes Lebensumfeld garantiert. Trotz der überschaubaren Größe profitieren Bewohner von einer stabilen Grundversorgung und der Nähe zu größeren Städten wie Göttingen, die weiterführende Bildungs- und Gesundheitsangebote bereithalten. Hier erleben Familien eine ausgewogene Lebensqualität, die von einem nachhaltigen und behutsamen Wachstum geprägt ist.

Das familienfreundliche Ambiente von Hattorf am Harz zeigt sich besonders in der unmittelbaren Umgebung, die mit einer Vielzahl an Einrichtungen für Kinder und Jugendliche überzeugt. Schulen und Kindergärten sind in wenigen Gehminuten erreichbar, sodass der tägliche Weg zur Grundschule oder zum Kindergarten sicher und bequem gestaltet werden kann. Die Nähe zur Oberschule ermöglicht eine unkomplizierte Weiterführung der schulischen Laufbahn ohne lange Anfahrtswege. Ergänzt wird dieses Angebot durch vielfältige Freizeitmöglichkeiten: Parks, Spielplätze und Sportanlagen laden zu gemeinsamen Aktivitäten im Freien ein und fördern eine lebendige Gemeinschaft. Die Dorfgemeinschaftshäuser bieten Raum für kulturelle und soziale Begegnungen, die das Miteinander stärken.

Gesundheitliche Versorgung ist in Hattorf am Harz hervorragend gewährleistet. Zahlreiche Ärzte, Zahnärzte und Apotheken befinden sich in unmittelbarer Nähe und sind fußläufig erreichbar, was gerade für Familien mit Kindern ein beruhigendes Plus an Sicherheit bedeutet. Die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr mit dem Bahnhof Hattorf sowie mehreren Buslinien sorgt für eine komfortable Erreichbarkeit aller wichtigen Ziele und erleichtert den Alltag erheblich. Einkaufsmöglichkeiten wie REWE und Penny sind ebenfalls nur wenige Minuten zu Fuß entfernt und bieten eine angenehme Nahversorgung.

Für Familien, die Wert auf ein sicheres, naturnahes und zugleich gut angebundenes Umfeld legen, präsentiert sich Hattorf am Harz als ein Ort, an dem Kinder sorglos aufwachsen und Eltern eine ausgewogene Work-Life-Balance genießen können. Hier finden Sie ein Zuhause, das Geborgenheit, Gemeinschaft und Lebensqualität in perfekter Harmonie vereint.

??????? ?????????: 25323124 - 37197 Hattorf am Harz

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

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.
Dieser ist gültig bis 26.6.2028.
Endenergiebedarf beträgt 166.30 kwh/(m²*a).
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1890.
Die Energieeffizienzklasse ist F.

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 Handelsregistrauszugs, 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.

??????? ?????????: 25323124 - 37197 Hattorf 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