

Herzberg am Harz

Gyönyöru, többlakásos ház kb. 328 m² lakóterülettel és kb. 528 m²-es telekkel

VP azonosító: 25323103



www.von-poll.com

VÉTELÁR: 319.500 EUR • HASZNOS LAKÓTÉR: ca. 328 m² • SZOBÁK: 16 • FÖLDTERÜLET: 528 m²

VP azonosító: 25323103 - 37412 Herzberg am Harz

- **Áttekintés**
- **Az ingatlan**
- **Áttekintés: Energia adatok**
- **Az első benyomás**
- **Minden a helyszínről**
- **További információ / adatok**
- **Kapcsolattartó**

VP azonosító: 25323103 - 37412 Herzberg am Harz

Áttekintés

VP azonosító	25323103
Hasznos lakótér	ca. 328 m ²
Teto formája	Nyeregteto
Szobák	16
Fürdoszobák	5
Építés éve	1900

Vételár	319.500 EUR
Jutalék	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Az ingatlan állapota	Karbantartott
Hasznos terület	ca. 120 m ²
Felszereltség	Terasz, Kert / közös használat, Beépített konyha, Erkély

VP azonosító: 25323103 - 37412 Herzberg am Harz

Áttekintés: Energia adatok

Futési rendszer	Központifutás
Energiaforrás	Gáz
Energia tanúsítvány érvényességének lejárat	22.10.2035
Energiaforrás	Gáz

Energiatanúsítvány	Energetikai tanúsítvány
Teljes energiaigény	278.50 kWh/m²a
Energiahatékonysági besorolás / Energetikai tanúsítvány	H
Építési év az energiatanúsítvány szerint	1895

VP azonosító: 25323103 - 37412 Herzberg am Harz

Az ingatlan



VP azonosító: 25323103 - 37412 Herzberg am Harz

Az ingatlan



VP azonosító: 25323103 - 37412 Herzberg am Harz

Az ingatlan



VP azonosító: 25323103 - 37412 Herzberg am Harz

Az ingatlan



VP azonosító: 25323103 - 37412 Herzberg am Harz

Az ingatlan



VP azonosító: 25323103 - 37412 Herzberg am Harz

Az ingatlan



VP azonosító: 25323103 - 37412 Herzberg am Harz

Az ingatlan



VP azonosító: 25323103 - 37412 Herzberg am Harz

Az ingatlan



VP azonosító: 25323103 - 37412 Herzberg am Harz

Az ingatlan



VP azonosító: 25323103 - 37412 Herzberg am Harz

Az ingatlan



VP azonosító: 25323103 - 37412 Herzberg am Harz

Az ingatlan



VP azonosító: 25323103 - 37412 Herzberg am Harz

Az ingatlan



VP azonosító: 25323103 - 37412 Herzberg am Harz

Az ingatlan



FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



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

VP azonosító: 25323103 - 37412 Herzberg am Harz

Az első benyomás

Tágas, többlakásos ház Herzberg szívében. Ritka lehetőség: Ez a jól karbantartott, 1900-ban épült többlakásos ház a klasszikus bájt modern elemekkel és sokoldalú felhasználási lehetőségekkel ötvözi. A ház körülbelül 528 m²-es telken található, tágas, körülbelül 328 m²-es lakóterülettel bőséges helyet kínál a különféle lakhatási elrendezésekhez. A csendes, mégis központi elhelyezkedés biztosítja, hogy a városi élet minden kényelmi szolgáltatása könnyen elérhető, miközben egyúttal privát menedéket is biztosít. Az ingatlan összesen 16 szobából és öt fürdőszobából áll, így több háztartás számára is kényelmes lakhatást biztosít. Az elrendezés két független apartmant, két kisebb apartmant és egy egyedi apartmant foglal magában a hátsó épületben, amely 1997-ben átfogó felújításon esett át. Ez a sokszínűség rugalmas lakhatási koncepciókat tesz lehetővé – a többgenerációs együttéléstől az élet és a munka kombinálásáig. Ezenkívül van egy bérelt üzlethelyiség is, amely jelenleg stabil jövedelemhez járul hozzá. Az előlso épületben található fő lakás azonnal beköltözhető vagy személyes használatra is bérbe vehető, mivel eladásra kínálják. A jelenlegi tulajdonos a hátsó épületben található felújított lakást továbbra is bérbe kívánja adni, így biztosítva a közvetlen bérleti bevételeket. Az egyes egységek kiváló minőségűek: a főépület fürdőszobáit 2010-ben újították fel, és modern kényelmet kínálnak. A hátsó épületben egy 2020-ból származó pelletkályha biztosítja a hatékony és fenntartható fűtést. Ezenkívül az egész épületet egyedi padlófűtés és központi fűtési rendszer fűti, ami rugalmasságot garantál a fűtésszabályozás terén. Az ingatlanhoz tartozik egy kis, gondozott kert és egy udvar is, amely teret biztosít a szabadtéri kikapcsolódáshoz, és ideális a családi vagy baráti összejövetelekhez. A telek mérete áttekinthető és könnyen karbantartható. Az épület szerkezete jó állapotban van. A fő lakás jelenleg üres, így gyors beköltözésre vagy rövid távú bérbeadásra is alkalmas. A vonzó elhelyezkedés, a rugalmas felhasználási lehetőségek és a vonzó tulajdonságok kombinációja számos lehetőséget kínál mind a tulajdonos-lakók, mind a befektetők számára. Ez az ingatlan ötvözi a városi életstílust a nyugodt légkörrel és a masszív szerkezettel. Engedje meg, hogy meggyozzuk Önt a helyszíni lehetőségek sokszínűségéről. Örömmel szervezünk személyes megtekintési időpontot, és elmagyarázzuk a további részleteket. A von Poll pénzügyi osztályunk, Keller asszony vezetésével, örömmel segít Önnek a finanszírozásban.

VP azonosító: 25323103 - 37412 Herzberg am Harz

Minden a helyszínról

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.

VP azonosító: 25323103 - 37412 Herzberg am Harz

További információ / adatok

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 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.

VP azonosító: 25323103 - 37412 Herzberg am Harz

Kapcsolattartó

További információért forduljon a kapcsolattartójához:

Jörg Gehrke

Adolph-Roemer-Straße 16, 38678 Clausthal-Zellerfeld

Tel.: +49 5323 - 96 23 43 0

E-Mail: harz@von-poll.com

A von Poll Immobilien GmbH felelősségkizárásához

www.von-poll.com