

#### Herzberg am Harz

# Schönes Mehrfamilienhaus mit einer Wohnfläche von ca. 328 m² und einem Grundstück von ca. 528 m²

VP azonosító: 25323103



VÉTELÁR: 319.500 EUR • HASZNOS LAKÓTÉR: ca. 328 m<sup>2</sup> • SZOBÁK: 16 • FÖLDTERÜLET: 528 m<sup>2</sup>



- Áttekintés
- Az ingatlan
- Áttekintés: Energia adatok
- Az elso benyomás
- Minden a helyszínrol
- További információ / adatok
- Kapcsolattartó



# Áttekintés

VP azonosító	25323103
Hasznos lakótér	ca. 328 m²
Teto formája	Nyeregteto
Szobák	16
Fürdoszobák	5
Építés éve	1900

319.500 EUR
Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Karbantartott
ca. 120 m²
Terasz, Kert / közös használat, Beépített konyha, Erkély



# Áttekintés: Energia adatok

Futési rendszer	Központifutés
Energiaforrás	Gáz
Energia tanúsítvány érvényességének lejárata	22.10.2035
Energiaforrás	Gáz

Energetikai tanúsítvány
278.50 kWh/m²a
Н
1895







































































































#### Az elso benyomás

Großzügiges Mehrfamilienhaus im Zentrum von Herzberg

Willkommen zu einer seltenen Gelegenheit: Dieses gepflegte Mehrfamilienhaus aus dem Baujahr 1900 vereint klassischen Charme mit modernen Elementen und vielseitigen Nutzungsmöglichkeiten. Mit einer großzügigen Wohnfläche von ca. 328 m² auf einem ca. 528 m² großen Grundstück bietet das Haus genügend Raum für verschiedene Wohnund Lebensmodelle. Die ruhige und dennoch zentrumsnahe Lage sorgt dafür, dass alle Annehmlichkeiten des städtischen Lebens schnell erreichbar sind und gleichzeitig ein Rückzugsort geschaffen wird.

Die Immobilie erstreckt sich über insgesamt 16 Zimmer und verfügt über fünf Badezimmer, die eine komfortable Wohnsituation für mehrere Parteien gewährleisten. Die Raumaufteilung überzeugt mit zwei eigenständigen Wohneinheiten, zwei kleinere Apartments und einer besonderen Wohnung im Hinterhaus, die im Jahr 1997 einer umfassenden Sanierung unterzogen wurde. Diese Vielfältigkeit ermöglicht flexible Wohnkonzepte – von Mehrgenerationennutzung bis hin zur Kombination aus Wohnen und Arbeiten.

Ergänzend gibt es eine vermietete Gewerbeeinheit, welche derzeit zur Stabilität der Einnahmen beiträgt. Für die individuelle Gestaltung oder Eigennutzung steht die Hauptwohnung im Vorderhaus kurzfristig zur Verfügung, da sie für den Verkauf freigehalten wird. Der jetzige Eigentümer strebt an, die sanierte Wohnung im Hinterhaus als Mieter weiterhin zu nutzen, wodurch direkte Mieteinnahmen gesichert sind. Die Ausstattung der einzelnen Bereiche entspricht einem soliden Standard: Die Badezimmer im Haupthaus wurden im Jahr 2010 erneuert und bieten zeitgemäßen Komfort. Im Hinterhaus sorgt ein Pellet-Ofen aus dem Jahr 2020 für effiziente und nachhaltige Wärme. Zusätzlich wird das gesamte Gebäude über Etagen- sowie Zentralheizungen versorgt, was Flexibilität in puncto Heizmanagement garantiert. Abgerundet wird das Angebot durch einen kleinen, gepflegten Garten sowie einen Hofbereich, der Platz für Erholung im Freien bietet und ideal für gesellige Stunden mit Familie oder Freunden geeignet ist. Das Grundstück ist überschaubar und ermöglicht eine übersichtliche Pflege.

Die Bausubstanz präsentiert sich in einem gepflegten Zustand. Die zum Verkauf angebotene Hauptwohnung ist aktuell unbewohnt und erlaubt somit einen raschen Einzug oder eine kurzfristige Vermietung. Die Kombination aus attraktiver Lage, variablen Nutzungsmöglichkeiten und ansprechender Ausstattung bietet viele Optionen für Selbstnutzer wie auch Investoren.

Diese Immobilie verbindet städtisches Wohnen mit ruhiger Atmosphäre und solider



Bausubstanz. Lassen Sie sich vor Ort von den vielfältigen Möglichkeiten überzeugen. Gerne stehen wir Ihnen zur Verfügung, um einen individuellen Besichtigungstermin zu vereinbaren und alle weiteren Details zu erläutern.

Bei der Finanzierung unterstützt Sie gerne unsere von Poll Finance Abteilung mit Frau Keller



#### Minden a helyszínrol

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 Harzklause 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.



#### 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 It. 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.



#### 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 felelosségkizárásához

www.von-poll.com