

Langelsheim / Lautenthal

Bájos többlakásos ház: Csendes helyen, nagy lehetőségekkel, felújításra szorul.

VP azonosító: 25323071



www.von-poll.com

VÉTELÁR: 189.000 EUR • HASZNOS LAKÓTÉR: ca. 270 m² • SZOBÁK: 8 • FÖLDTERÜLET: 850 m²

VP azonosító: 25323071 - 38685 Langelsheim / Lautenthal

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

VP azonosító: 25323071 - 38685 Langelsheim / Lautenthal

Áttekintés

VP azonosító	25323071
Hasznos lakótér	ca. 270 m²
Teto formája	Nyeregteto
Szobák	8
Fürdoszobák	4
Építés éve	1970
Parkolási lehetőségek	2 x Garázs

Vételár	189.000 EUR
Jutalék	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Kivitelezési módszer	Szilárd
Felszereltség	Kert / közös használat, Beépített konyha, Erkély

VP azonosító: 25323071 - 38685 Langelsheim / Lautenthal

Áttekintés: Energia adatok

Futési rendszer	Központifutás
Energiaforrás	Gáz
Energia tanúsítvány érvényességének lejárat	04.06.2035
Energiaforrás	Gáz

Energiatanúsítvány	Energetikai tanúsítvány
Teljes energiaigény	180.60 kWh/m²a
Energiahatékonysági besorolás / Energetikai tanúsítvány	F
Építési év az energiatanúsítvány szerint	1970

VP azonosító: 25323071 - 38685 Langelsheim / Lautenthal

Az ingatlan



www.von-poll.com



www.von-poll.com

VP azonosító: 25323071 - 38685 Langelsheim / Lautenthal

Az ingatlan



VP azonosító: 25323071 - 38685 Langelsheim / Lautenthal

Az ingatlan



VP azonosító: 25323071 - 38685 Langelsheim / Lautenthal

Az ingatlan



VP azonosító: 25323071 - 38685 Langelsheim / Lautenthal

Az ingatlan



VP azonosító: 25323071 - 38685 Langelsheim / Lautenthal

Az ingatlan



VP azonosító: 25323071 - 38685 Langelsheim / Lautenthal

Az ingatlan



VP azonosító: 25323071 - 38685 Langelsheim / Lautenthal

Az ingatlan



VP azonosító: 25323071 - 38685 Langelsheim / Lautenthal

Az ingatlan



VP azonosító: 25323071 - 38685 Langelsheim / Lautenthal

Az ingatlan



VP azonosító: 25323071 - 38685 Langelsheim / Lautenthal

Az ingatlan



VP azonosító: 25323071 - 38685 Langelsheim / Lautenthal

Az ingatlan



VP azonosító: 25323071 - 38685 Langelsheim / Lautenthal

Az ingatlan



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

VP azonosító: 25323071 - 38685 Langelsheim / Lautenthal

Az első benyomás

Ez az 1970-ben épült többlakásos ház körülbelül 270 m²-es tágas lakóterülettel rendelkezik, amely változatos lehetőségeket kínál az egyéni használatra. Egy körülbelül 850 m²-es telken fekszik, egy csendes lakóövezetben. Összesen nyolc szobájával és négy fürdőszobájával, amelyek négy lakásban oszlanak el, az ingatlan ideális befektetők vagy nagycsaládok számára. Az épületkomplexum két egyszobás és két háromszobás apartmanból áll, mindegyik erkéllyel. A jól megtervezett elrendezés lehetővé teszi az egyes egységek rugalmas használatát. Az ingatlanhoz két garázs is tartozik, ami további kényelmet biztosít a lakók számára. A központi fűtési rendszert 2021-ben modern gázkondenzációs technológiára korszerűsítették, ami pozitív hatással van mind az energiahatékonyságra, mind a fűtési költségekre. A korszerűsítés ellenére jelentős felújításokra van szükség. Különösen a két kisebb lakás szorul teljes korszerűsítésre, hogy megfeleljen a mai életszínvonalnak. A fürdőszobák is elavultak, és már nem felelnek meg a kor követelményeinek. A meglévő fa ablakok is meglehetősen régiak, és cserére, vagy legalább alapos karbantartásra szorulnak. Az ingatlan további előnye a tágas kert. A jelenleg benőtt kert nagyszerű lehetőségeket kínál a tereprendezésre és a hasznosításra. Befektetők vagy barkácsolásra alkalmas vásárlók számára ez lehetőséget kínál saját ötleteik megvalósítására és a kültéri terület személyre szabására. A szükséges felújítások ellenére a ház vonzó előnyöket kínál, különösen a bővítési potenciál tekintetében. Megfelelő tervezéssel például tágas lakóegységgé alakítható, vagy a meglévő egységek korszerűsíthetők. A jelentős felújítási igények miatt vonzó áron lehet az ingatlant megvásárolni, és saját preferenciái és igényei szerint átalakítani. A csendes elhelyezkedés egy jól bevált lakóövezetben további lehetőségeket kínál az ingatlannak, mind személyes használatra, mind bérbeadásra. Világos koncepcióval és célzott befektetésekkel ez az ingatlan vonzó és értéket képviselő otthonná fejleszthető. Örömmel válaszolunk az ingatlannal kapcsolatos kérdéseire, vagy egyeztetünk egy megtekintési időpontot. Használja ki ezt a lehetőséget, hogy saját elképzelései szerint tervezze meg ezt a sokoldalú ingatlant, és teljes mértékben kihasználja a benne rejlő lehetőségeket. Várjuk jelentkezését, és egyeztessünk egy közös megtekintési időpontot.

VP azonosító: 25323071 - 38685 Langelsheim / Lautenthal

Részletes felszereltség

-Vorteile

- ruhige Lage
- 2 Garagen
- 4 Wohneinheiten.
- 2 x 1 Zimmer Apartment, 2 x 3 Zimmer Wohnung mit Balkon
- Gartengrundstück
- gutes Ausbaupotential
- Gas Heizung Brennwerttechnik aus 2021

Nachteile

- großer Sanierungsstau
- die 2 kleine Wohnungen müssen grundsaniert werden
- Bäder älter
- ältere Holzfenster
- verwildeter Garten

VP azonosító: 25323071 - 38685 Langelsheim / Lautenthal

Minden a helyszínról

Lautenthal – Naturidylle, Lebensqualität und gute Anbindung im Harz

Lautenthal, ein charmantes Bergstädtchen im Oberharz, vereint Natur, Erholung und moderne Infrastruktur. Umgeben von dichten Wäldern, idyllischen Tälern und klaren Gebirgsbächen ist der Ort ein Paradies für Naturliebhaber. Wanderwege, Radstrecken und das nahegelegene Skigebiet bieten zahlreiche Möglichkeiten für Outdoor-Aktivitäten. Auch das Besucherbergwerk Lautenthals Glück und die Harzer Schmalspurbahn sorgen für abwechslungsreiche Freizeitgestaltung.

Die verkehrsgünstige Lage ermöglicht eine gute Erreichbarkeit: Über die Bundesstraße B82 ist Lautenthal an die umliegenden Städte Goslar, Seesen und Clausthal-Zellerfeld angebunden. Öffentliche Verkehrsmittel verbinden den Ort zuverlässig mit der Region.

In puncto Bildung bietet Lautenthal ein familienfreundliches Umfeld mit Kindergärten und Schulen in der Umgebung. Einkaufsmöglichkeiten sowie kleine Fachgeschäfte sorgen für eine gute Nahversorgung mit regionalen Produkten und persönlichem Service.

Dank seiner ruhigen Lage, der guten Anbindung und vielfältigen Freizeitmöglichkeiten vereint Lautenthal naturnahes Wohnen mit allen Annehmlichkeiten des modernen Lebens – ein idealer Ort für Familien, Berufstätige und Ruhesuchende.

VP azonosító: 25323071 - 38685 Langelsheim / Lautenthal

További információ / adatok

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 4.6.2035.

Endenergiebedarf beträgt 180.60 kwh/(m²*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1970.

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.

VP azonosító: 25323071 - 38685 Langelsheim / Lautenthal

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