

Herzberg am Harz

Érdekes többlakásos ház, körülbelül 355 m² lakó- üzleti területtel

VP azonosító: 25323119



www.von-poll.com

VÉTELÁR: 295.000 EUR • HASZNOS LAKÓTÉR: ca. 355 m² • SZOBÁK: 15 • FÖLDTERÜLET: 588 m²

VP azonosító: 25323119 - 37412 Herzberg am Harz

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

VP azonosító: 25323119 - 37412 Herzberg am Harz

Áttekintés

VP azonosító	25323119
Hasznos lakótér	ca. 355 m²
Teto formája	Nyeregteto
Szobák	15
Fürdoszobák	5
Építés éve	1888
Parkolási lehetőségek	1 x Garázs

Vételár	295.000 EUR
Jutalék	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Kivitelezési módszer	Szilárd
Felszereltség	Beépített konyha

VP azonosító: 25323119 - 37412 Herzberg am Harz

Áttekintés: Energia adatok

Futési rendszer	Központifutás
Energiaforrás	Gáz
Energia tanúsítvány érvényességének lejárat	21.08.2034
Energiaforrás	Gáz

Energiatanúsítvány	Energetikai tanúsítvány
Teljes energiaigény	202.60 kWh/m²a
Energiahatékonysági besorolás / Energetikai tanúsítvány	G
Építési év az energiatanúsítvány szerint	1888

VP azonosító: 25323119 - 37412 Herzberg am Harz

Az ingatlan



VP azonosító: 25323119 - 37412 Herzberg am Harz

Az ingatlan



VP azonosító: 25323119 - 37412 Herzberg am Harz

Az ingatlan



VP azonosító: 25323119 - 37412 Herzberg am Harz

Az ingatlan



VP azonosító: 25323119 - 37412 Herzberg am Harz

Az ingatlan



VP azonosító: 25323119 - 37412 Herzberg am Harz

Az ingatlan



VP azonosító: 25323119 - 37412 Herzberg am Harz

Az ingatlan



VP azonosító: 25323119 - 37412 Herzberg am Harz

Az ingatlan



VP azonosító: 25323119 - 37412 Herzberg am Harz

Az ingatlan



VP azonosító: 25323119 - 37412 Herzberg am Harz

Az ingatlan



VP azonosító: 25323119 - 37412 Herzberg am Harz

Az ingatlan



VP azonosító: 25323119 - 37412 Herzberg am Harz

Az ingatlan



VP azonosító: 25323119 - 37412 Herzberg am Harz

Az ingatlan



VP azonosító: 25323119 - 37412 Herzberg am Harz

Az ingatlan



VP azonosító: 25323119 - 37412 Herzberg am Harz

Az ingatlan



VP azonosító: 25323119 - 37412 Herzberg am Harz

Az ingatlan



VP azonosító: 25323119 - 37412 Herzberg am Harz

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: 25323119 - 37412 Herzberg am Harz

Az első benyomás

Tágas lakóterrel és központi elhelyezkedéssel rendelkező többlakásos ház. Ez az 1888-ban épült többlakásos ház központi helyen található, körülbelül 355 m²-es nagyméretű lakóterülettel és körülbelül 588 m²-es telekkel büszkélkedhet. A ház a történelmi báját ötvözi a modern használattal, és összesen 15 szobát és öt fürdőszobát kínál. A négy meglévő lakóegység és egy üzlethelyiség vonzó lehetőséget kínál mind a tulajdonos-lakók, mind a befektetők számára. Az épület összesen négy lakóegységet tartalmaz: Két lakás és a földszinti üzlethelyiség már megbízhatóan bérbe van adva, évi 13 200 eurós bérleti bevételt termelve. Az emeleti és a tetotéri lakásokat jelenleg a tulajdonos foglalja el, de a jövőben bérbe is adhatók, tovább növelve a bevételt, vagy rugalmasan felhasználhatók személyes célokra. A stabil kihasználtság és a központi elhelyezkedés folyamatos keresletet biztosít a lakó- és üzlethelyiségek iránt. Az üzlethelyiség könnyen megközelíthető külön bejáraton keresztül, és hozzájárul az ingatlan folyamatos bevételeéhez. Az épületet széleskörűen karbantartották és részben korszerűsítették. A bővítmény tetejét nemrégiben felújították, a fürdőszobai zuhanyzókat pedig körülbelül tizenöt évvel ezelőtt korszerűsítették. A legtöbb ablak könnyen tisztítható PVC-ből készült, ami hosszú távon segít megőrizni az ingatlan értékét. A földszinti fűtési rendszert 2006-ban cserélték, míg az emeleti és a tetotéri szintek fűtési rendszerei 1991-ből származnak. A fűtést egyedi padlófűtés és központi fűtés biztosítja, ami rugalmasságot és megbízhatóságot biztosít az épületnek. A berendezési tárgyak és szerelvények minősége átlagos, és szilárd alapot biztosít az egyéni tervezési preferenciákhoz. A beépített konyhák benne vannak az árban. A házhoz garázs tartozik. Nincs kert, ehelyett egy udvar található, amely sokféle felhasználási lehetőséget kínál. Ez különösen előnyös lehet kereskedelmi célú felhasználásra vagy parkolóhelyként. A különálló hátsó épülethez közterület tartozik. Központi elhelyezkedésének köszönhetően az ingatlan kiválóan megközelíthető tömegközlekedéssel, bevásárlási lehetőségekkel, iskolákkal és egyéb mindennapi szolgáltatásokkal. Ez vonzóvá teszi mind a bérlők, mind a tulajdonos-lakók számára, akik értékelik a belvárosi elhelyezkedést rövid ingázási távolsággal. Örömmel adunk további információkat, vagy egyeztetünk időpontot a megtekintésre. Jöjjön el, és tekintse meg személyesen ezt az érdekes, sokoldalú felhasználási lehetőségekkel és hagyományos építéssel rendelkező többlakásos házat. Kérjük, forduljon a Poll Finance-tel készséggel áll rendelkezésére finanszírozási igényeivel kapcsolatban.

VP azonosító: 25323119 - 37412 Herzberg am Harz

Részletes felszereltség

- Mehrfamilienhaus
- zentrale Lage
- 4 Wohneinheiten,
- 1 Gewerbeinheit (Fahrschule)
- gute Mieteinnahme
- die beiden Erdgeschosswohnungen sind vermietet wie auch die Gewerbeinheit (Mieteinnahmen dadurch 13200,- € pro Jahr)
- die Wohnung im OG und DG sind zur Zeit vom Eigentümer bewohnt und können zusätzliche Mieteinnahmen generieren und zum Selbstwohnen genutzt werden
- Dach vom Anbau neu
- größtenteils Kunststofffenster
- Duschen vor 10 Jahren saniert
- Heizung EG 2006,
- Heizung OG/DG aus 1991
- 1 Garage

VP azonosító: 25323119 - 37412 Herzberg am Harz

Minden a helyszínrol

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.

VP azonosító: 25323119 - 37412 Herzberg am Harz

További információ / adatok

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 21.8.2034.

Endenergiebedarf beträgt 202.60 kwh/(m²*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1888.

Die Energieeffizienzklasse ist G.

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: 25323119 - 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