

Hattorf am Harz

Társasház a városközpont közelében 3 lakóegységgel, kb. 444 m² lakóterülettel és 1246 m² telekkel

VP azonosító: 25323124



www.von-poll.com

VÉTELÁR: 415.000 EUR • HASZNOS LAKÓTÉR: ca. 420 m² • SZOBÁK: 15 • FÖLDTERÜLET: 3.138 m²

VP azonosító: 25323124 - 37197 Hattorf am Harz

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

VP azonosító: 25323124 - 37197 Hattorf am Harz

Áttekintés

VP azonosító	25323124	Vételár	415.000 EUR
Hasznos lakótér	ca. 420 m ²	Jatalék	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Teto formája	Nyeregteto	Modernizálás / felújítás	2024
Szobák	15	Az ingatlan állapota	Karbantartott
Fürdoszobák	3	Hasznos terület	ca. 450 m ²
Építés éve	1890	Felszereltség	Terasz, Vendég WC, Kert / közös használat, Beépített konyha
Parkolási lehetőségek	2 x Felszíni parkolóhely, 3 x Garázs		

VP azonosító: 25323124 - 37197 Hattorf am Harz

Áttekintés: Energia adatok

Futési rendszer	Egyszintes futési rendszer	Energiatanúsítvány	Energetikai tanúsítvány
Energiaforrás	Gáz	Teljes energiaigény	166.30 kWh/m ² a
Energia tanúsítvány érvényességének lejárata	26.06.2028	Energiahatékonysági besorolás / Energetikai tanúsítvány	F
Energiaforrás	Gáz	Építési év az energiatanúsítvány szerint	1890

VP azonosító: 25323124 - 37197 Hattorf am Harz

Az ingatlan



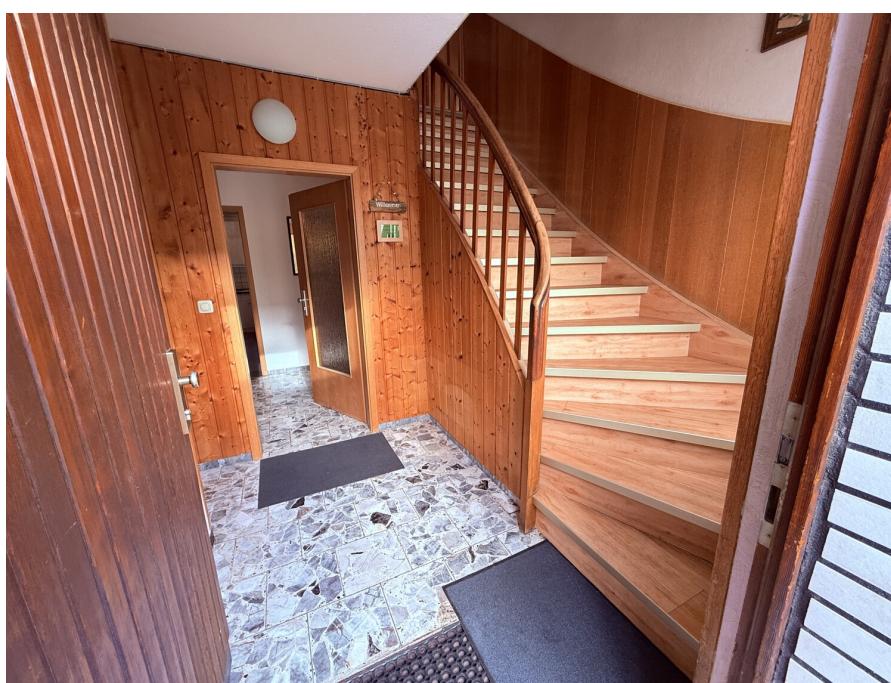
VP azonosító: 25323124 - 37197 Hattorf am Harz

Az ingatlan



VP azonosító: 25323124 - 37197 Hattorf am Harz

Az ingatlan



VP azonosító: 25323124 - 37197 Hattorf am Harz

Az ingatlan



VP azonosító: 25323124 - 37197 Hattorf am Harz

Az ingatlan



VP azonosító: 25323124 - 37197 Hattorf am Harz

Az ingatlan



VP azonosító: 25323124 - 37197 Hattorf am Harz

Az ingatlan



VP azonosító: 25323124 - 37197 Hattorf am Harz

Az ingatlan



VP azonosító: 25323124 - 37197 Hattorf am Harz

Az ingatlan



VP azonosító: 25323124 - 37197 Hattorf am Harz

Az ingatlan



VP azonosító: 25323124 - 37197 Hattorf am Harz

Az ingatlan



VP azonosító: 25323124 - 37197 Hattorf am Harz

Az ingatlan



VP azonosító: 25323124 - 37197 Hattorf am Harz

Az ingatlan



VP azonosító: 25323124 - 37197 Hattorf am Harz

Az ingatlan



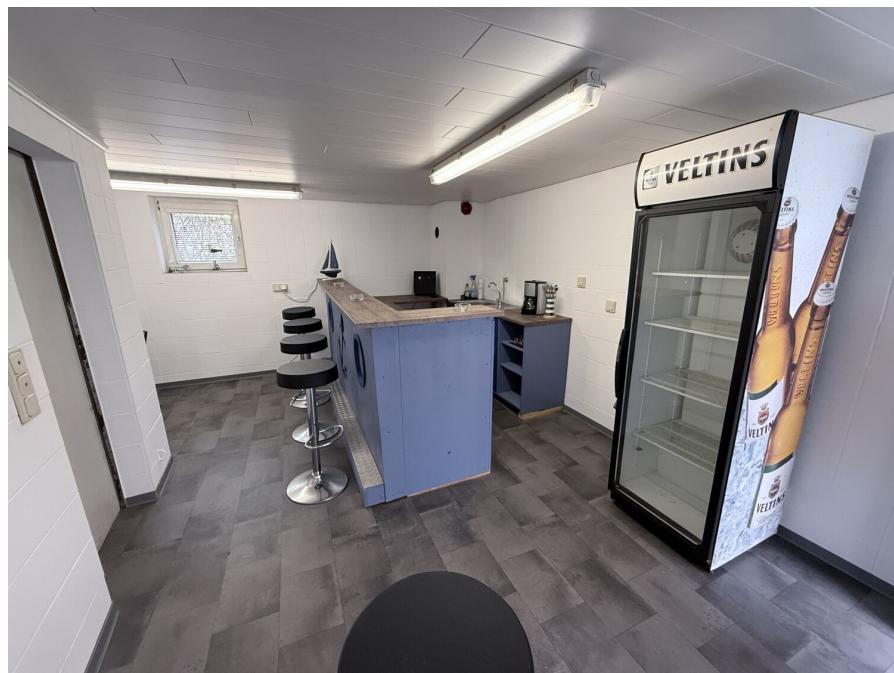
VP azonosító: 25323124 - 37197 Hattorf am Harz

Az ingatlan



VP azonosító: 25323124 - 37197 Hattorf am Harz

Az ingatlan



VP azonosító: 25323124 - 37197 Hattorf am Harz

Az ingatlan

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



VP VON POLL
IMMOBILIEN

VP 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: 25323124 - 37197 Hattorf am Harz

Az elso benyomás

Tágas, modern bájjal és változatos kerttel rendelkezo, többszintes családi ház. Ez a nagyvonalú, 1890-bol származó családi ház egy körülbelül 3183 m²-es, jól karbantartott telken fekszik, és sokoldalú felhasználási lehetőségeivel, valamint számos modernizációjával lenyugözo. A körülbelül 420 m²-es lakóterület 15 szobára és három fürdoszobára oszlik el, így az ingatlan boséges teret kínál a különféle lakhatási koncepciókhoz – akár több generáció számára, akár vonzó bérleményként. Az ingatlanhoz 6 méternyi faanyag felhasználási jog is tartozik. Az ingatlant az elmúlt évtizedekben rendszeresen karbantartották és folyamatosan felújították. 2015-ben kiterjedt részleges felújításokra került sor, majd további modernizációkra: a tetöt valószínuleg 1999/2000 körül újították fel, a homlokzatot is, különösen a tetötér átalakítása során. A homlokzatot és a melléképületet utoljára 2019-ben festették. Ezzel egyidejuleg a teljes udvart is áttervezték és leburkolatotzták. A tágas földszinti teraszt is idén modernizálták, és pihenésre és a szabadban való idozésre csábít. További jellemző közé tartozik a 2020-ban felújított tetötéri futási rendszer, valamint az egyedi padlófutés, amely kellemes homérsékletet biztosít a különbözo lakásokban. A berendezési tárgyak és szerelvények minősége megfelel a mai szabványoknak, és szilárd alapot biztosít az egyéni tervezési preferenciákhoz. 2024-ben a földszinti fürdoszobát teljesen modernizálták, ötvözve a kortárs kényelmet és a funkcionálitást. Szintén 2024-ben készült el az újonnan berendezett földszinti nyaraló, amelyet azonnal bérbe adtak – izgalmas további lehetőség a leendo tulajdonosok számára. A ház rugalmas elrendezést kínál: összesen 15 szoba lehetové teszi családok, többgenerációs háztartások számára, vagy több önálló lakássá alakítható. A három fürdoszoba biztosítja a zökkenomentes minden napokat. A számos világos szoba széleskörű lehetőségeket kínál az egyéni használatra – hálószobaként, irodáként, hobbiszobaként, vendégszobaként vagy gyerekszobaként. A földszinti és a tetötéri lakások azonnal beköltözhetek. Az elso emeleti lakás két egységre osztható, de felújításra szorulna. A jól karbantartott külso tágas, térkövezett udvarral és zöldterületekkel büszkélkedhet, amelyek együttesen vagy külön is használhatók. A telken található melléképület további tárolóhelyet vagy egyéb hasznosítási lehetőségeket kínál. Összességében ez a ház vonzóan karbantartott ingatlanként mutatkozik be, lenyugözo tágas lakóterével, masszív szerkezetével és folyamatos modernizációival. Gyozodjön meg saját szemével a lehetőségekről, amiket ez a többlakásos ház kínál személyes megtekintés során. Finanszírozási lehetőségekkel kapcsolatban kérjük, vegye fel a kapcsolatot Keller asszonyal a Poll Finance-nál.

VP azonosító: 25323124 - 37197 Hattorf am Harz

Részletes felszereltség

- 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

VP azonosító: 25323124 - 37197 Hattorf am Harz

Minden a helyszínról

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.

VP azonosító: 25323124 - 37197 Hattorf am Harz

További információ / adatok

Es liegt ein Energiebedarfssausweis 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 Geldwäschegegesetz (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 Geldwäschegegesetz 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: 25323124 - 37197 Hattorf 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 felelősségtartásához

www.von-poll.com