

Herzberg am Harz

# Bellissima casa plurifamiliare con una superficie abitabile di circa 328 m<sup>2</sup> e un terreno di circa 528 m<sup>2</sup>

Codice oggetto: 25323103



[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)

**PREZZO D'ACQUISTO: 319.500 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 328 m<sup>2</sup> • VANI: 16 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 528 m<sup>2</sup>**

**Codice oggetto: 25323103 - 37412 Herzberg am Harz**

- **A colpo d'occhio**
- **La proprietà**
- **Dati energetici**
- **Una prima impressione**
- **Tutto sulla posizione**
- **Ulteriori informazioni**
- **Partner di contatto**

**Codice oggetto: 25323103 - 37412 Herzberg am Harz**

## A colpo d'occhio

Codice oggetto	25323103
Superficie netta	ca. 328 m <sup>2</sup>
Tipologia tetto	a due falde
Vani	16
Bagni	5
Anno di costruzione	1900

Prezzo d'acquisto	319.500 EUR
Casa	Casa plurifamiliare
Compenso di mediazione	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Stato dell'immobile	Curato
Superficie lorda	ca. 120 m <sup>2</sup>
Caratteristiche	Terrazza, Giardino / uso comune, Cucina componibile, Balcone

Codice oggetto: 25323103 - 37412 Herzberg am Harz

## Dati energetici

Tipologia di riscaldamento	<b>centralizzato</b>	Certificazione energetica	<b>Attestato Prestazione Energetica</b>
Riscaldamento	<b>Gas</b>	Consumo energetico	<b>278.50 kWh/m<sup>2</sup>a</b>
Certificazione energetica valido fino a	<b>22.10.2035</b>	Classe di efficienza energetica	<b>H</b>
Fonte di alimentazione	<b>Gas</b>	Anno di costruzione secondo il certificato energetico	<b>1895</b>

Codice oggetto: 25323103 - 37412 Herzberg am Harz

## La proprietà



Codice oggetto: 25323103 - 37412 Herzberg am Harz

## La proprietà



Codice oggetto: 25323103 - 37412 Herzberg am Harz

## La proprietà



Codice oggetto: 25323103 - 37412 Herzberg am Harz

## La proprietà



Codice oggetto: 25323103 - 37412 Herzberg am Harz

## La proprietà



Codice oggetto: 25323103 - 37412 Herzberg am Harz

## La proprietà



Codice oggetto: 25323103 - 37412 Herzberg am Harz

## La proprietà



Codice oggetto: 25323103 - 37412 Herzberg am Harz

## La proprietà



Codice oggetto: 25323103 - 37412 Herzberg am Harz

## La proprietà



Codice oggetto: 25323103 - 37412 Herzberg am Harz

## La proprietà



Codice oggetto: 25323103 - 37412 Herzberg am Harz

## La proprietà



Codice oggetto: 25323103 - 37412 Herzberg am Harz

## La proprietà



Codice oggetto: 25323103 - 37412 Herzberg am Harz

## La proprietà



FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN

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](http://www.von-poll.com/harz)

**Codice oggetto: 25323103 - 37412 Herzberg am Harz**

## Una prima impressione

Spaziosa casa plurifamiliare nel cuore di Herzberg. Benvenuti in una rara opportunità: questa casa plurifamiliare ben tenuta, costruita nel 1900, combina il fascino classico con elementi moderni e opzioni di utilizzo versatili. Con una generosa superficie abitabile di circa 328 m<sup>2</sup> su un terreno di circa 528 m<sup>2</sup>, la casa offre ampio spazio per diverse soluzioni abitative. La posizione tranquilla ma centrale garantisce un facile accesso a tutti i comfort della vita urbana, offrendo al contempo un rifugio privato. La proprietà comprende un totale di 16 camere e cinque bagni, garantendo una vita confortevole anche per più nuclei familiari. La disposizione prevede due appartamenti indipendenti, due appartamenti più piccoli e un esclusivo appartamento nell'edificio posteriore, che è stato oggetto di un'ampia ristrutturazione nel 1997. Questa varietà consente di realizzare soluzioni abitative flessibili, dalla vita multigenerazionale alla combinazione di vita e lavoro. Inoltre, è presente un'unità commerciale in affitto, che attualmente contribuisce a un reddito stabile. L'appartamento principale nell'edificio anteriore è disponibile per l'uso immediato o personale, in quanto è in vendita. L'attuale proprietario intende continuare ad affittare l'appartamento ristrutturato nell'edificio posteriore, garantendo così un reddito da locazione diretto. Le singole unità sono rifinite con ottimi standard: i bagni nell'edificio principale sono stati ristrutturati nel 2010 e offrono comfort moderni. Nell'edificio posteriore, una stufa a pellet del 2020 garantisce un riscaldamento efficiente e sostenibile. Inoltre, l'intero edificio è riscaldato da sistemi di riscaldamento a pavimento individuali e da un impianto di riscaldamento centralizzato, garantendo flessibilità nella gestione del riscaldamento. La proprietà dispone anche di un piccolo giardino ben curato e di un cortile, che offrono spazio per il relax all'aperto e sono ideali per socializzare con la famiglia o gli amici. Il terreno è di dimensioni gestibili e di facile manutenzione. La struttura dell'edificio è in buone condizioni. L'appartamento principale è attualmente libero, il che consente un rapido utilizzo o un affitto a breve termine. La combinazione di una posizione attraente, opzioni di utilizzo flessibili e caratteristiche interessanti offre numerose possibilità sia per i proprietari che per gli investitori. Questa proprietà coniuga la vita urbana con un'atmosfera tranquilla e una costruzione solida. Lasciatevi convincere dalle diverse possibilità in loco. Saremo lieti di fissare un appuntamento per una visita personalizzata e di illustrarvi tutti gli ulteriori dettagli. Il nostro reparto von Poll Finance, guidato dalla Sig.ra Keller, sarà lieto di assistervi con il finanziamento.

**Codice oggetto: 25323103 - 37412 Herzberg am Harz**

## Tutto sulla posizione

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.

**Codice oggetto: 25323103 - 37412 Herzberg am Harz**

## Ulteriori informazioni

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 22.10.2035.

Endenergiebedarf beträgt 278.50 kwh/(m<sup>2</sup>\*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 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.

**Codice oggetto: 25323103 - 37412 Herzberg am Harz**

## **Partner di contatto**

**Per ulteriori informazioni, si prega di contattare la persona di riferimento:**

**Jörg Gehrke**

---

**Adolph-Roemer-Straße 16, 38678 Clausthal-Zellerfeld**

**Tel.: +49 5323 - 96 23 43 0**

**E-Mail: [harz@von-poll.com](mailto:harz@von-poll.com)**

*Alla clausola di esclusione di responsabilità di von Poll Immobilien GmbH*

---

**[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)**