

Langelsheim / Lautenthal

## Affascinante casa plurifamiliare: posizione tranquilla, grande potenziale, da ristrutturare.

Codice oggetto: 25323071



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

PREZZO D'ACQUISTO: 189.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 270 m<sup>2</sup> • VANI: 8 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 850 m<sup>2</sup>

Codice oggetto: 25323071 - 38685 Langelsheim / Lautenthal

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

Codice oggetto: 25323071 - 38685 Langelsheim / Lautenthal

## A colpo d'occhio

|                     |             |
|---------------------|-------------|
| Codice oggetto      | 25323071    |
| Superficie netta    | ca. 270 m²  |
| Tipologia tetto     | a due falde |
| Vani                | 8           |
| Bagni               | 4           |
| Anno di costruzione | 1970        |
| Garage/Posto auto   | 2 x Garage  |

|                        |                                                                           |
|------------------------|---------------------------------------------------------------------------|
| Prezzo d'acquisto      | 189.000 EUR                                                               |
| Casa                   | Casa plurifamiliare                                                       |
| Compenso di mediazione | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Tipologia costruttiva  | massiccio                                                                 |
| Caratteristiche        | Giardino / uso comune, Cucina componibile, Balcone                        |

Codice oggetto: 25323071 - 38685 Langelsheim / Lautenthal

## Dati energetici

|                                         |               |
|-----------------------------------------|---------------|
| Tipologia di riscaldamento              | centralizzato |
| Riscaldamento                           | Gas           |
| Certificazione energetica valido fino a | 04.06.2035    |
| Fonte di alimentazione                  | Gas           |

|                                                       |                                  |
|-------------------------------------------------------|----------------------------------|
| Certificazione energetica                             | Attestato Prestazione Energetica |
| Consumo energetico                                    | 180.60 kWh/m²a                   |
| Classe di efficienza energetica                       | F                                |
| Anno di costruzione secondo il certificato energetico | 1970                             |

Codice oggetto: 25323071 - 38685 Langelsheim / Lautenthal

## La proprietà



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



Codice oggetto: 25323071 - 38685 Langelsheim / Lautenthal

## La proprietà



Codice oggetto: 25323071 - 38685 Langelsheim / Lautenthal

## La proprietà



Codice oggetto: 25323071 - 38685 Langelsheim / Lautenthal

## La proprietà



Codice oggetto: 25323071 - 38685 Langelsheim / Lautenthal

## La proprietà



Codice oggetto: 25323071 - 38685 Langelsheim / Lautenthal

## La proprietà



Codice oggetto: 25323071 - 38685 Langelsheim / Lautenthal

## La proprietà



Codice oggetto: 25323071 - 38685 Langelsheim / Lautenthal

## La proprietà



Codice oggetto: 25323071 - 38685 Langelsheim / Lautenthal

## La proprietà



Codice oggetto: 25323071 - 38685 Langelsheim / Lautenthal

## La proprietà



Codice oggetto: 25323071 - 38685 Langelsheim / Lautenthal

## La proprietà



Codice oggetto: 25323071 - 38685 Langelsheim / Lautenthal

## La proprietà



Codice oggetto: 25323071 - 38685 Langelsheim / Lautenthal

## La proprietà



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

Codice oggetto: 25323071 - 38685 Langelsheim / Lautenthal

## Una prima impressione

Questa casa plurifamiliare, costruita nel 1970, offre un'ampia superficie abitabile di circa 270 m<sup>2</sup>, offrendo diverse possibilità di utilizzo individuale. Si trova su un terreno di circa 850 m<sup>2</sup> in una tranquilla zona residenziale. Con un totale di otto locali e quattro bagni distribuiti in quattro appartamenti, la proprietà è ideale per investitori o famiglie numerose. Il complesso edilizio comprende due appartamenti con una camera da letto e due appartamenti con tre camere da letto, ciascuno con balcone. La planimetria ben progettata consente un utilizzo flessibile delle singole unità. La proprietà comprende anche due garage, offrendo ulteriore comfort ai residenti. L'impianto di riscaldamento centralizzato è stato aggiornato con la moderna tecnologia a condensazione a gas nel 2021, con un impatto positivo sia sull'efficienza energetica che sui costi di riscaldamento. Nonostante questo aggiornamento, sono necessari importanti lavori di ristrutturazione. I due appartamenti più piccoli, in particolare, necessitano di una completa ristrutturazione per soddisfare gli attuali standard abitativi. Anche i bagni sono obsoleti e non soddisfano più gli standard contemporanei. Anche gli infissi in legno esistenti sono piuttosto vecchi e necessitano di sostituzione o almeno di una manutenzione approfondita. Un'altra caratteristica di questa proprietà è l'ampio giardino. Attualmente incolto, il giardino offre un grande potenziale di progettazione e utilizzo. Per investitori o acquirenti con competenze nel fai da te, questa rappresenta un'opportunità per dare libero sfogo alle proprie idee e personalizzare l'area esterna. Nonostante le necessarie ristrutturazioni, la casa offre interessanti vantaggi, in particolare per quanto riguarda il suo potenziale di espansione. Con un'adeguata progettazione, ad esempio, potrebbe essere convertita in un'ampia unità abitativa o le unità esistenti potrebbero essere modernizzate. Grazie alle notevoli esigenze di ristrutturazione, è possibile acquistare l'immobile a un prezzo interessante e ristrutturarlo secondo i propri gusti ed esigenze. La posizione tranquilla in una zona residenziale consolidata conferisce all'immobile un ulteriore potenziale, sia per uso personale che per l'affitto. Con un progetto chiaro e investimenti mirati, questa proprietà può essere trasformata in una casa attraente e di valore. Saremo lieti di rispondere a qualsiasi domanda sull'immobile o di fissare un appuntamento per una visita. Approfittate di questa opportunità per progettare questa versatile proprietà secondo i vostri desideri e sfruttarne appieno il potenziale. Non vediamo l'ora di contattarvi e di organizzare insieme una visita.

Codice oggetto: 25323071 - 38685 Langelsheim / Lautenthal

## Dettagli dei servizi

### -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

Codice oggetto: 25323071 - 38685 Langelsheim / Lautenthal

## Tutto sulla posizione

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.

Codice oggetto: 25323071 - 38685 Langelsheim / Lautenthal

## Ulteriori informazioni

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 4.6.2035.

Endenergiebedarf beträgt 180.60 kwh/(m<sup>2</sup>\*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.

Codice oggetto: 25323071 - 38685 Langelsheim / Lautenthal

## 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)