

Herzberg am Harz

Interessante casa plurifamiliare con circa 355 m² di superficie residenziale/commerciale

Codice oggetto: 25323119



www.von-poll.com

PREZZO D'ACQUISTO: 295.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 355 m² • VANI: 15 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 588 m²

Codice oggetto: 25323119 - 37412 Herzberg am Harz

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

Codice oggetto: 25323119 - 37412 Herzberg am Harz

A colpo d'occhio

Codice oggetto	25323119
Superficie netta	ca. 355 m²
Tipologia tetto	a due falde
Vani	15
Bagni	5
Anno di costruzione	1888
Garage/Posto auto	1 x Garage

Prezzo d'acquisto	295.000 EUR
Casa	Casa plurifamiliare
Compenso di mediazione	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Tipologia costruttiva	massiccio
Caratteristiche	Cucina componibile

Codice oggetto: 25323119 - 37412 Herzberg am Harz

Dati energetici

Tipologia di riscaldamento	centralizzato	Certificazione energetica	Attestato Prestazione Energetica
Riscaldamento	Gas	Consumo energetico	202.60 kWh/m²a
Certificazione energetica valido fino a	21.08.2034	Classe di efficienza energetica	G
Fonte di alimentazione	Gas	Anno di costruzione secondo il certificato energetico	1888

Codice oggetto: 25323119 - 37412 Herzberg am Harz

La proprietà



Codice oggetto: 25323119 - 37412 Herzberg am Harz

La proprietà



Codice oggetto: 25323119 - 37412 Herzberg am Harz

La proprietà



Codice oggetto: 25323119 - 37412 Herzberg am Harz

La proprietà



Codice oggetto: 25323119 - 37412 Herzberg am Harz

La proprietà



Codice oggetto: 25323119 - 37412 Herzberg am Harz

La proprietà



Codice oggetto: 25323119 - 37412 Herzberg am Harz

La proprietà



Codice oggetto: 25323119 - 37412 Herzberg am Harz

La proprietà



Codice oggetto: 25323119 - 37412 Herzberg am Harz

La proprietà



Codice oggetto: 25323119 - 37412 Herzberg am Harz

La proprietà



Codice oggetto: 25323119 - 37412 Herzberg am Harz

La proprietà



Codice oggetto: 25323119 - 37412 Herzberg am Harz

La proprietà



Codice oggetto: 25323119 - 37412 Herzberg am Harz

La proprietà



Codice oggetto: 25323119 - 37412 Herzberg am Harz

La proprietà



Codice oggetto: 25323119 - 37412 Herzberg am Harz

La proprietà



Codice oggetto: 25323119 - 37412 Herzberg am Harz

La proprietà



Codice oggetto: 25323119 - 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

Codice oggetto: 25323119 - 37412 Herzberg am Harz

Una prima impressione

Casa plurifamiliare con un ampio spazio abitativo e posizione centrale. Questa casa plurifamiliare, costruita nel 1888, è situata in posizione centrale e vanta un'ampia superficie abitabile di circa 355 m² e un terreno di circa 588 m². La casa coniuga il fascino storico con un utilizzo contemporaneo e offre un totale di 15 locali e cinque bagni. Le quattro unità residenziali esistenti e un'unità commerciale offrono un'opportunità interessante sia per i proprietari che per gli investitori. L'edificio comprende un totale di quattro unità residenziali: due appartamenti e l'unità commerciale al piano terra sono già affittati in modo affidabile, generando un reddito annuo di 13.200 €. Gli appartamenti al piano superiore e al piano attico sono attualmente occupati dal proprietario, ma possono anche essere affittati in futuro, aumentando ulteriormente il reddito o utilizzandoli in modo flessibile per scopi personali. La stabilità dell'occupazione e la posizione centrale garantiscono una domanda costante di spazi residenziali e commerciali. L'unità commerciale è facilmente accessibile tramite un ingresso separato e contribuisce al reddito costante dell'immobile. L'edificio è stato ampiamente mantenuto e parzialmente modernizzato. Il tetto dell'ampliamento è stato recentemente ristrutturato e le docce dei bagni sono state modernizzate circa quindici anni fa. La maggior parte delle finestre è in PVC di facile manutenzione, il che contribuisce a mantenere il valore dell'immobile nel lungo termine. L'impianto di riscaldamento al piano terra è stato sostituito nel 2006, mentre gli impianti di riscaldamento ai piani superiori e mansarda risalgono al 1991. Il riscaldamento è centralizzato e a pavimento, offrendo all'edificio flessibilità e affidabilità. La qualità degli infissi e degli accessori è nella media e fornisce una solida base per le preferenze di progettazione individuali. Le cucine componibili sono incluse nel prezzo. La casa include un garage. Non c'è giardino; al suo posto c'è un cortile che offre una varietà di usi. Questo potrebbe essere particolarmente vantaggioso per un uso commerciale o come parcheggio. L'edificio posteriore separato ha un diritto di passaggio registrato. Grazie alla sua posizione centrale, l'immobile offre un ottimo accesso ai mezzi pubblici, ai negozi, alle scuole e ad altri servizi per le esigenze quotidiane. Questo lo rende attraente sia per gli inquilini che per i proprietari che apprezzano una posizione centrale con brevi spostamenti. Saremo lieti di fornirvi ulteriori informazioni o di fissare un appuntamento per una visita. Venite a visionare di persona questa interessante casa plurifamiliare, caratterizzata da diverse possibilità di utilizzo e da una costruzione tradizionale. La Sig.ra Keller di Poll Finance è a vostra disposizione per assistervi con le vostre esigenze di finanziamento.

Codice oggetto: 25323119 - 37412 Herzberg am Harz

Dettagli dei servizi

- Mehrfamilienhaus
- zentrale Lage
- 4 Wohneinheiten,
- 1 Gewerbeeinheit (Fahrschule)
- gute Mieteinnahme
- die beiden Erdgeschosswohnungen sind vermietet wie auch die Gewerbeeinheit (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

Codice oggetto: 25323119 - 37412 Herzberg am Harz

Tutto sulla posizione

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 Badensee 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.

Codice oggetto: 25323119 - 37412 Herzberg am Harz

Ulteriori informazioni

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.

Codice oggetto: 25323119 - 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

Alla clausola di esclusione di responsabilità di von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com