

Hattorf am Harz

Edificio residenziale vicino al centro città con 3 unità abitative, circa 444 m² di superficie abitabile e 1246 m² di terreno

Codice oggetto: 25323124



www.von-poll.com

PREZZO D'ACQUISTO: 415.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 420 m² • VANI: 15 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 3.138 m²

Codice oggetto: 25323124 - 37197 Hattorf 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: 25323124 - 37197 Hattorf am Harz

A colpo d'occhio

Codice oggetto	25323124	Prezzo d'acquisto	415.000 EUR
Superficie netta	ca. 420 m ²	Casa	Casa plurifamiliare
Tipologia tetto	a due falde	Compenso di mediazione	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Vani	15	Modernizzazione / Riqualificazione	2024
Bagni	3	Stato dell'immobile	Curato
Anno di costruzione	1890	Superficie linda	ca. 450 m ²
Garage/Posto auto	2 x superficie libera, 3 x Garage	Caratteristiche	Terrazza, Bagni di servizio, Giardino / uso comune, Cucina componibile

Codice oggetto: 25323124 - 37197 Hattorf am Harz

Dati energetici

Tipologia di riscaldamento	Riscaldamento autonomo	Certificazione energetica	Attestato Prestazione Energetica
Riscaldamento	Gas	Consumo energetico	166.30 kWh/m ² a
Certificazione energetica valido fino a	26.06.2028	Classe di efficienza energetica	F
Fonte di alimentazione	Gas	Anno di costruzione secondo il certificato energetico	1890

Codice oggetto: 25323124 - 37197 Hattorf am Harz

La proprietà



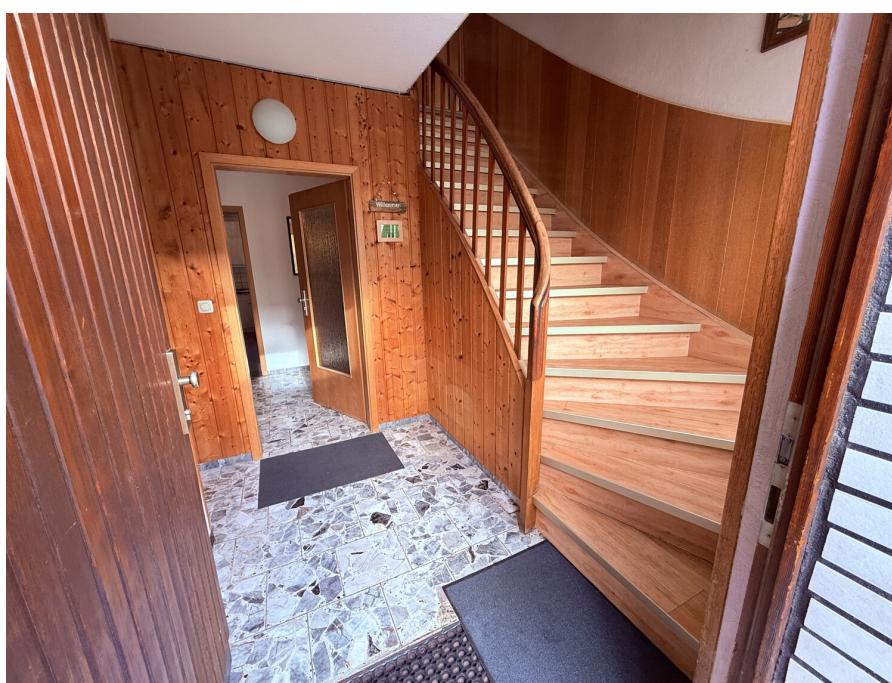
Codice oggetto: 25323124 - 37197 Hattorf am Harz

La proprietà



Codice oggetto: 25323124 - 37197 Hattorf am Harz

La proprietà



Codice oggetto: 25323124 - 37197 Hattorf am Harz

La proprietà



Codice oggetto: 25323124 - 37197 Hattorf am Harz

La proprietà



Codice oggetto: 25323124 - 37197 Hattorf am Harz

La proprietà



Codice oggetto: 25323124 - 37197 Hattorf am Harz

La proprietà



Codice oggetto: 25323124 - 37197 Hattorf am Harz

La proprietà



Codice oggetto: 25323124 - 37197 Hattorf am Harz

La proprietà



Codice oggetto: 25323124 - 37197 Hattorf am Harz

La proprietà



Codice oggetto: 25323124 - 37197 Hattorf am Harz

La proprietà



Codice oggetto: 25323124 - 37197 Hattorf am Harz

La proprietà



Codice oggetto: 25323124 - 37197 Hattorf am Harz

La proprietà



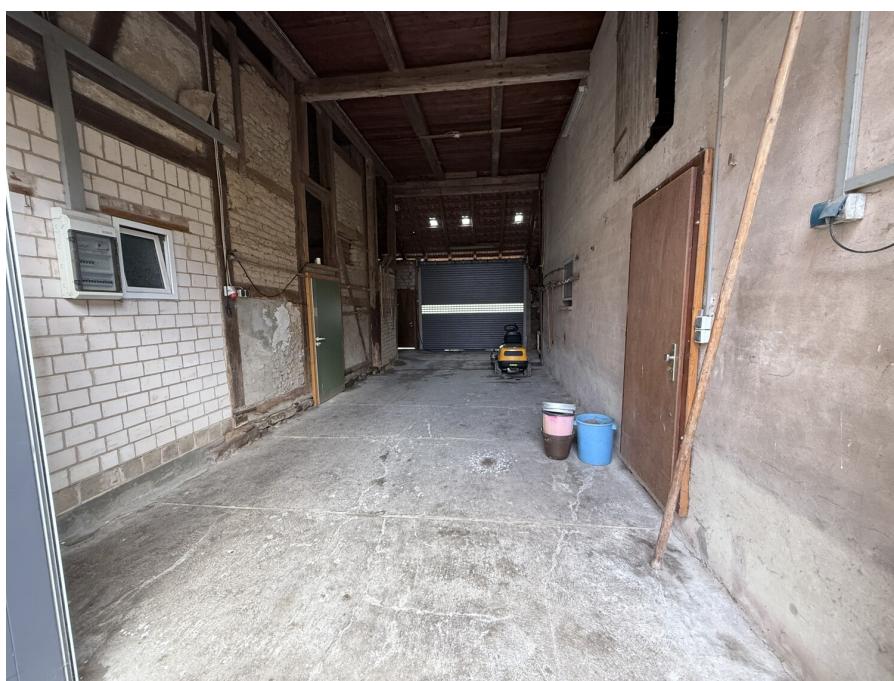
Codice oggetto: 25323124 - 37197 Hattorf am Harz

La proprietà



Codice oggetto: 25323124 - 37197 Hattorf am Harz

La proprietà



Codice oggetto: 25323124 - 37197 Hattorf am Harz

La proprietà



Codice oggetto: 25323124 - 37197 Hattorf 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: 25323124 - 37197 Hattorf am Harz

Una prima impressione

Spaziosa casa plurifamiliare dal fascino modernizzato e con un giardino variegato. Questa spaziosa casa plurifamiliare, risalente al 1890, sorge su un terreno ben curato di circa 3.183 m² e colpisce per le sue molteplici possibilità di utilizzo e le numerose ristrutturazioni. Con una superficie abitabile di circa 420 m² distribuita in 15 locali e tre bagni, la proprietà offre ampio spazio per diverse soluzioni abitative, sia per un uso multigenerazionale che come interessante immobile da affittare. La proprietà include anche diritti di sfruttamento del legname, che garantiscono 6 metri di legname. La proprietà è stata regolarmente sottoposta a manutenzione e costantemente ristrutturata negli ultimi decenni. Nel 2015 sono stati effettuati ampi lavori di ristrutturazione parziale, seguiti da ulteriori ammodernamenti: il tetto è stato probabilmente rinnovato intorno al 1999/2000, così come la facciata, in particolare durante la ristrutturazione del sottotetto. La facciata e la dependance sono state tinteggiate l'ultima volta nel 2019.

Contemporaneamente, l'intero cortile è stato ridisegnato e pavimentato. Anche l'ampia terrazza al piano terra è stata modernizzata quest'anno e invita a rilassarsi e a soffermarsi all'aperto. Ulteriori caratteristiche includono l'impianto di riscaldamento in mansarda, rinnovato nel 2020, e il riscaldamento a pavimento autonomo che garantisce temperature confortevoli nei vari appartamenti. La qualità degli impianti e degli accessori soddisfa gli standard attuali e fornisce una solida base per le preferenze di design individuali. Nel 2024, il bagno al piano terra è stato completamente modernizzato, combinando comfort e funzionalità contemporanei. Sempre nel 2024, l'appartamento per le vacanze al piano terra, recentemente arredato, è stato completato e immediatamente messo in affitto: un ulteriore interessante potenziale per i futuri proprietari. La casa offre una disposizione flessibile: un totale di 15 stanze consente l'utilizzo da parte di famiglie, nuclei familiari multigenerazionali o la suddivisione in più appartamenti indipendenti. I tre bagni garantiscono una vita quotidiana fluida. I numerosi locali luminosi offrono un'ampia gamma di possibilità di utilizzo individuale: come camere da letto, uffici, sale hobby, camere per gli ospiti o camerette per bambini. Gli appartamenti al piano terra e in mansarda sono pronti per essere abitati. L'appartamento al primo piano potrebbe essere diviso in due unità, ma richiederebbe una ristrutturazione. L'esterno, ben curato, vanta un ampio cortile pavimentato e aree verdi utilizzabili sia congiuntamente che separatamente. Una dependance all'interno della proprietà offre ulteriore spazio di stoccaggio o altri potenziali utilizzi. Nel complesso, questa casa si presenta come una proprietà ben tenuta, che colpisce per i suoi ampi spazi abitativi, la solida costruzione e i successivi ammodernamenti. Scoprite di persona le possibilità offerte da questa casa plurifamiliare durante una visita di persona. Per le opzioni di finanziamento, si prega di contattare la Sig.ra Keller di Poll Finance.

Codice oggetto: 25323124 - 37197 Hattorf am Harz

Dettagli dei servizi

- 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

Codice oggetto: 25323124 - 37197 Hattorf am Harz

Tutto sulla posizione

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.

Codice oggetto: 25323124 - 37197 Hattorf am Harz

Ulteriori informazioni

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.



VON POLL
REAL ESTATE

Codice oggetto: 25323124 - 37197 Hattorf 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