

Goslar / Jerstedt

# Gepflegtes Wohn- und Geschäftshaus mit großem Grundstück im Mischgebiet von Goslar-/ OT Jerstedt

Número da propriedade: 24323058



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

PREÇO DE COMPRA: 579.000 EUR • ÁREA: ca. 158 m<sup>2</sup> • QUARTOS: 6 • ÁREA DO TERRENO: 3.500 m<sup>2</sup>

Número da propriedade: 24323058 - 38644 Goslar / Jerstedt

- Numa vista geral
- O imóvel
- Dados energéticos
- Uma primeira impressão
- Detalhes do equipamento
- Tudo sobre a localização
- Outras informações
- Pessoa de contacto

Número da propriedade: 24323058 - 38644 Goslar / Jerstedt

## Numa vista geral

Número da propriedade	24323058	Preço de compra	579.000 EUR
Área	ca. 158 m <sup>2</sup>	Natureza	
Forma do telhado	Telhado de sela	Comissão para arrendatários	Käuferprovision beträgt 5,95% (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Disponibilidade	consoante marcação de visita	Modernização / Reciclagem	2024
Quartos	6	Tipo de construção	Sólido
Quartos	3	Área útil	ca. 240 m <sup>2</sup>
Casas de banho	2	Móveis	Terraço, WC de hóspedes, Lareira, Jardim / uso partilhado, Cozinha embutida
Ano de construção	1969		
Tipo de estacionamento	10 x Lugar de estacionamento ao ar livre, 2 x Garagem		

Número da propriedade: 24323058 - 38644 Goslar / Jerstedt

## Dados energéticos

Sistemas de aquecimento	Aquecimento central	Certificado Energético	Consumo energético final
Fonte de Energia	OEL	Procura final de energia	178.50 kWh/m <sup>2</sup> a
Certificado Energético válido até	10.09.2024	Classificação energética	F
Aquecimento	Petróleo		

Número da propriedade: 24323058 - 38644 Goslar / Jerstedt

## O imóvel



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



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

Número da propriedade: 24323058 - 38644 Goslar / Jerstedt

## O imóvel



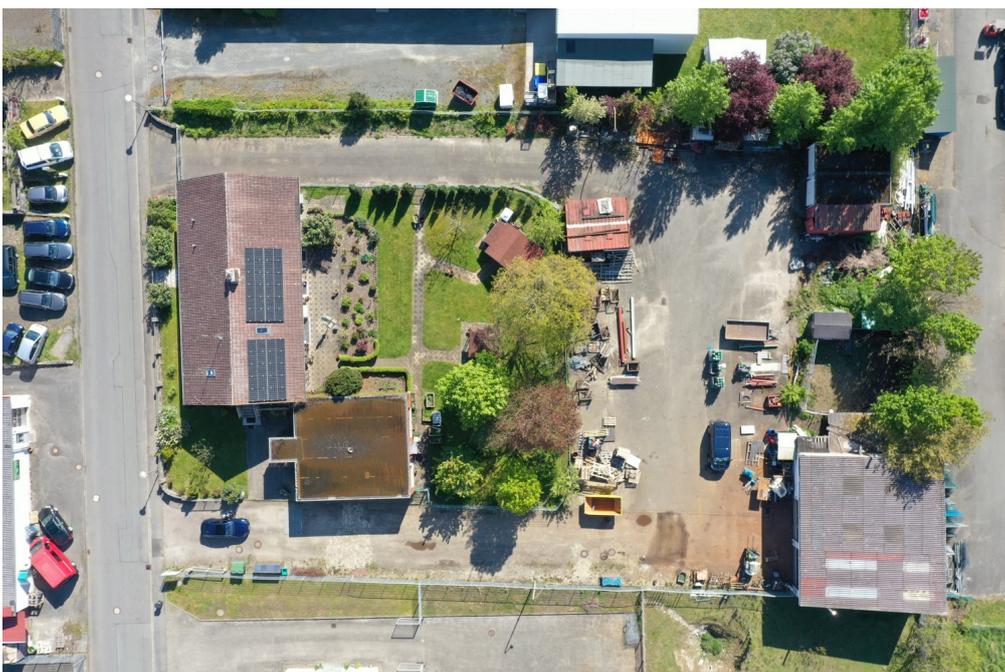
Número da propriedade: 24323058 - 38644 Goslar / Jerstedt

## O imóvel



Número da propriedade: 24323058 - 38644 Goslar / Jerstedt

## O imóvel



Número da propriedade: 24323058 - 38644 Goslar / Jerstedt

## O imóvel



Número da propriedade: 24323058 - 38644 Goslar / Jerstedt

## O imóvel



Número da propriedade: 24323058 - 38644 Goslar / Jerstedt

## O imóvel



Número da propriedade: 24323058 - 38644 Goslar / Jerstedt

## O imóvel



Número da propriedade: 24323058 - 38644 Goslar / Jerstedt

## O imóvel



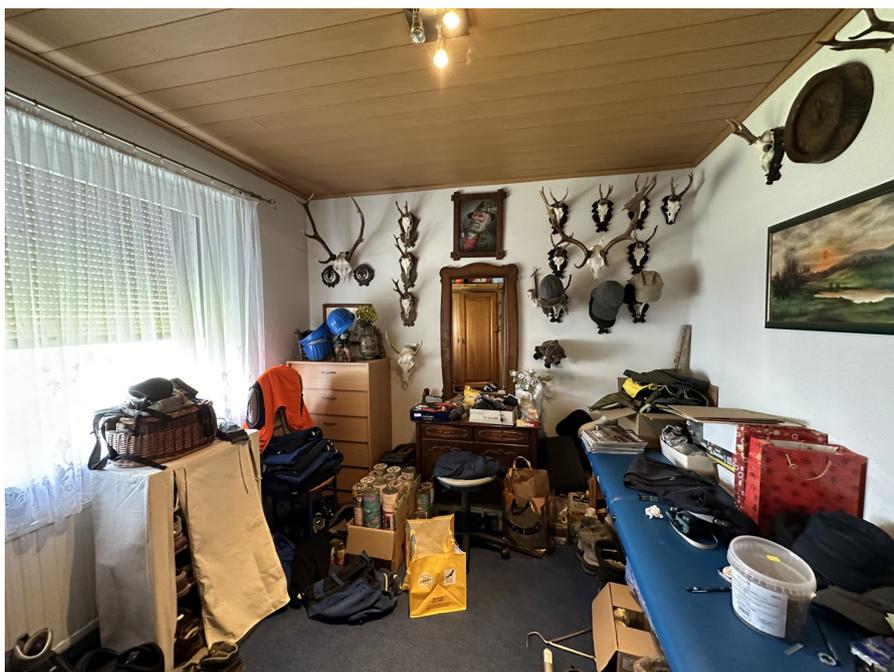
Número da propriedade: 24323058 - 38644 Goslar / Jerstedt

## O imóvel



Número da propriedade: 24323058 - 38644 Goslar / Jerstedt

## O imóvel



Número da propriedade: 24323058 - 38644 Goslar / Jerstedt

## O imóvel



Número da propriedade: 24323058 - 38644 Goslar / Jerstedt

## O imóvel



Número da propriedade: 24323058 - 38644 Goslar / Jerstedt

## O imóvel



Número da propriedade: 24323058 - 38644 Goslar / Jerstedt

## O imóvel



Número da propriedade: 24323058 - 38644 Goslar / Jerstedt

## O imóvel



Número da propriedade: 24323058 - 38644 Goslar / Jerstedt

## O imóvel

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)

Número da propriedade: 24323058 - 38644 Goslar / Jerstedt

## Uma primeira impressão

Das im Jahre 1969 erbaute Wohn- und Geschäftshaus beeindruckt mit einer Wohnfläche von ca. 158 m<sup>2</sup> und einer großzügigen Grundstücksfläche von ca. 3500 m<sup>2</sup>. Die Immobilie bietet insgesamt 6 Zimmer, darunter 3 Schlafzimmer und 2 Badezimmer. Ein Highlight ist der vorhandene Balkon/Terrasse, auf dem man die Ruhe und Weitläufigkeit des Grundstücks genießen kann. Das Haus besticht nicht nur durch seine idyllische Lage im Mischgebiet, sondern auch durch einen großen Garten, der zum Verweilen und Entspannen einlädt. Ein Büroanbau sowie eine Lagerfläche machen das Objekt ideal für Wohnen und Arbeiten unter einem Dach. Im Kellergeschoss befinden sich neben einem Hobbyraum auch ein Heizungsraum und 2 Abstellräume. Zudem gibt es einen Aufenthalts- und Duschaum für Mitarbeiter. Auf dem großem Grundstück befinden sich zwei Garagen und eine kleine Produktionshalle. Die Aufteilung der Räume im Wohnhaus ist äußerst durchdacht und bietet viel Platz für die ganze Familie. Die Elektrik und Heizkörper wurden zuletzt im Jahr 2021 saniert, eine neue Ölheizung wurde 2023 eingebaut und 2024 wurde eine Photovoltaik-Anlage in Betrieb genommen. Die moderne Küche wurde 2022 erneuert und die Kunststoff-Fenster im Jahr 2020. Die Ausstattungsqualität ist als normal einzustufen und entspricht den Anforderungen an ein gemütliches Zuhause. Die Zentralheizung sorgt für wohlige Wärme in allen Räumen. Insgesamt bietet die Immobilie eine gelungene Kombination aus Wohnkomfort und Arbeitsmöglichkeiten. Das Wohn- und Geschäftshaus präsentiert sich als vielseitige Immobilie, die sowohl Wohn- als auch Arbeitsbereiche optimal miteinander verbindet. Die großzügige Raumgestaltung, die moderne Ausstattung und die attraktive Lage machen dieses Objekt zu einer interessanten Investition. Vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin und überzeugen Sie sich selbst von diesem einzigartigen Angebot. Bei der Finanzierung kann Sie unsere Frau Keller von der "von Poll Finance" Abteilung gerne unterstützen.

Número da propriedade: 24323058 - 38644 Goslar / Jerstedt

## Detalhes do equipamento

- großes Grundstück
- Lage im Mischgebiet
- großer Garten
- Büroanbau
- Lagerfläche
- ideal für Wohnen und Arbeiten
- im Kellergeschoss Hobbyraum, Heizungsraum, 2 Abstellräume, Aufenthalts und Duschaum für Mitarbeiter
- Wohnhaus mit guter Raumaufteilung und viel Wohnfläche
- Elektrik und Heizkörper saniert 2021
- 2023 neue Ölheizung
- 2023 Photovoltaik - Anlage
- 2022 neue Küche
- 2020 Kunststoff-Fenster

Número da propriedade: 24323058 - 38644 Goslar / Jerstedt

## Tudo sobre a localização

Jerstedt ist ein Ortsteil der Kreisstadt Goslar im Landkreis Goslar in Niedersachsen. Er liegt nördlich der Stadt und zu den nächsten Nachbarorten gehören Othfresen, Dörnten, Hahndorf, Astfeld, Bredelem und Langelsheim. Es gibt eine regelmässig Buslinie zu den Nachbarorten sowie nach Goslar. Dort ist ein direkter Bahnanschluss zu allen großen Städten. Zu den örtlichen Vereinen gehören u. a. die TSG Jerstedt von 1888 e.V., die Freiwillige Feuerwehr Jerstedt, sowie der Stadtteilverein Jerstedt e.V. und der Schützenverein Jerstedt e.V. von 1971.

Número da propriedade: 24323058 - 38644 Goslar / Jerstedt

## Outras informações

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 10.9.2024. Endenergiebedarf beträgt 178.50 kwh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1969. 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 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.

Número da propriedade: 24323058 - 38644 Goslar / Jerstedt

## Pessoa de contacto

Para mais informações, queira contactar a sua pessoa de contacto:

Jörg Gehrke

---

Adolph-Roemer-Straße 16 Resina  
E-Mail: [harz@von-poll.com](mailto:harz@von-poll.com)

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

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