Herzberg

Reizvolles Einfamilienhaus in ruhiger Lage

CODICE OGGETTO: 24323079

PREZZO D'ACQUISTO: 159.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 165,6 m^2 • VANI: 5 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 672 m^2

CODICE OGGETTO: 24323079 - 37412 Herzberg

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

CODICE OGGETTO: 24323079 - 37412 Herzberg

A colpo d'occhio

CODICE OGGETTO	24323079
Superficie netta	ca. 165,6 m²
Tipologia tetto	a due falde
Vani	5
Bagni	2
Anno di costruzione	1948
Garage/Posto auto	2 x superficie libera, 1 x Garage

Prezzo d'acquisto	159.000 EUR
Casa	Casa unifamiliare
Compenso di mediazione	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Tipologia costruttiva	massiccio
Superficie lorda	ca. 50 m²
Caratteristiche	Terrazza, Bagni di servizio, Giardino / uso comune, Cucina componibile, Balcone

CODICE OGGETTO: 24323079 - 37412 Herzberg

Dati energetici

Tipologia di riscaldamento	centralizzato
Riscaldamento	Gas
CERTIFICAZIONE ENERGETICA VALIDO FINO A	16.07.2034
Fonte di alimentazione	Gas

Certificazione energetica	Diagnosi energetica
Consumo energetico	237.10 kWh/m²a
Classe di efficienza energetica	G
Anno di costruzione secondo il certificato energetico	1948

CODICE OGGETTO: 24323079 - 37412 Herzberg

La proprietà

CODICE OGGETTO: 24323079 - 37412 Herzberg

La proprietà

CODICE OGGETTO: 24323079 - 37412 Herzberg

La proprietà

CODICE OGGETTO: 24323079 - 37412 Herzberg

La proprietà

CODICE OGGETTO: 24323079 - 37412 Herzberg

La proprietà

CODICE OGGETTO: 24323079 - 37412 Herzberg

La proprietà

CODICE OGGETTO: 24323079 - 37412 Herzberg

La proprietà

CODICE OGGETTO: 24323079 - 37412 Herzberg

La proprietà

CODICE OGGETTO: 24323079 - 37412 Herzberg

La proprietà

CODICE OGGETTO: 24323079 - 37412 Herzberg

La proprietà

CODICE OGGETTO: 24323079 - 37412 Herzberg

La proprietà

CODICE OGGETTO: 24323079 - 37412 Herzberg

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

CODICE OGGETTO: 24323079 - 37412 Herzberg

Una prima impressione

In ruhiger und beliebter familiärer Lage in Herzberg liegt dieses sanierungsbedürftige Einfamilienhaus mit ca. 165 m² Wohnfläche. Das Haus wurde ca. 1948 erbaut und in den 50er und 60er Jahren jeweils um einen Anbau erweitert.

Insgesamt gibt es zwei Etagen zu entdecken und bewohnen, wobei charmante Details aus dem Original-Baujahr die Immobilie zu etwas Besonderem machen. Im Erdgeschoss befindet sich das großzügige Entreé mit einem sehr gut erhaltenen Terrazzo-Fussboden, Küche, Schlafzimmer, offenes Büro und offene Bibliothek sowie der lichtdurchflutete Wohn- und Essbereich mit Ausgang auf die Terrasse und in den Garten. Die Original-Holztreppe bringt Sie in das Obergeschoss. Hier erwarten Sie zwei Schlafzimmer (eines davon hat einen kleinen Balkon) und ein Badezimmer.

Die Immobilie ist teilunterkellert. Im Keller befinden sich Lagerräume, Heizraum sowie die Waschküche. Die Immobilie wird mit Gas beheizt, die Gastherme ist aus 2023.

Das Grundstück ist wunderschön eingewachsen und teilweise uneinsehbar. Auf dem Grundstück befindet sich eine längere Einfahrt sowie eine große Garage, so dass auch Ihre PKW's sicher abgestellt werden können.

Seit mehreren Generationen befindet sich die Immobilie im Familienbesitz und wurde liebevoll gepflegt. Jedoch entspricht das Haus nicht mehr dem heutigen Standard und es besteht erheblicher Renovierungs- und Sanierungsbedarf.

Wir freuen uns auf Ihr Interesse an diesem spannenden Objekt und die Besichtigung mit Ihnen.

Sehr gern steht Ihnen von Poll Finance für Ihre Finanzierung zur Seite.

CODICE OGGETTO: 24323079 - 37412 Herzberg

Dettagli dei servizi

-Gaszentralheizung (Gastherme aus 2023)
-Garage
-Terrasse im EG
-Balkon im OG
-teilweise Parkettfussböden
-Terrazzo im Entreé und der Küche
-teilunterkellert mit direktem Ausgang auf das Grundstück
-teilweise Kassettendecken
-wunderschöne Echtholztreppe

CODICE OGGETTO: 24323079 - 37412 Herzberg

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 Badesee 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: 24323079 - 37412 Herzberg

Ulteriori informazioni

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.
Dieser ist gültig bis 16.7.2034.
Endenergiebedarf beträgt 237.10 kwh/(m²*a).
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1948.
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 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: 24323079 - 37412 Herzberg

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