Herzberg am Harz

Mehrfamilienhaus mit Wohn-/Gewerbefläche von ca. 355 m² im Zentrum von Herzberg

Objektnummer: 26323020



KAUFPREIS: 259.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 355 m² • ZIMMER: 15 • GRUNDSTÜCK: 588 m²

Objektnummer: 26323020 - 37412 Herzberg am Harz

- Auf einen Blick
- Die Immobilie
- Auf einen Blick: Energiedaten
- Ein erster Eindruck
- Ausstattung und Details
- Alles zum Standort
- Sonstige Angaben
- Ansprechpartner

Objektnummer: 26323020 - 37412 Herzberg am Harz

Auf einen Blick

Objektnummer	26323020	Kaufpreis	259.000 EUR
Wohnfläche	ca. 355 m²	Haustyp	Mehrfamilienhaus
Dachform	Satteldach	Provision	Käuferprovision 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Zimmer	15		
Badezimmer	5		
Baujahr	1888	Bauweise	Massiv
Stellplatz	1 x Garage	Ausstattung	Einbauküche

Objektnummer: 26323020 - 37412 Herzberg am Harz

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung
Wesentlicher Energieträger	Gas
Energieausweis gültig bis	21.08.2034
Befeuerung	Gas

Energieausweis	Bedarfsausweis
Endenergiebedarf	202.6 kWh/m²a
Energie-Effizienzklasse	G
Baujahr laut Energieausweis	1888

Objektnummer: 26323020 - 37412 Herzberg am Harz

Die Immobilie





Objektnummer: 26323020 - 37412 Herzberg am Harz

Die Immobilie





Objektnummer: 26323020 - 37412 Herzberg am Harz

Die Immobilie





Objektnummer: 26323020 - 37412 Herzberg am Harz

Die Immobilie





Objektnummer: 26323020 - 37412 Herzberg am Harz

Die Immobilie





Objektnummer: 26323020 - 37412 Herzberg am Harz

Die Immobilie





Objektnummer: 26323020 - 37412 Herzberg am Harz

Die Immobilie





Objektnummer: 26323020 - 37412 Herzberg am Harz

Die Immobilie





Objektnummer: 26323020 - 37412 Herzberg am Harz

Die Immobilie





Objektnummer: 26323020 - 37412 Herzberg am Harz

Die Immobilie





Objektnummer: 26323020 - 37412 Herzberg am Harz

Die Immobilie





Objektnummer: 26323020 - 37412 Herzberg am Harz

Die Immobilie





Objektnummer: 26323020 - 37412 Herzberg am Harz

Die Immobilie





Objektnummer: 26323020 - 37412 Herzberg am Harz

Die Immobilie





Objektnummer: 26323020 - 37412 Herzberg am Harz

Die Immobilie





Objektnummer: 26323020 - 37412 Herzberg am Harz

Ein erster Eindruck

Mehrfamilienhaus mit großzügigem Wohnkonzept und zentralem Stadtleben

Dieses im Jahr 1888 errichtete Mehrfamilienhaus befindet sich in zentraler Lage und überzeugt mit einer großzügigen Wohnfläche von ca. 355 m² sowie einer Grundstücksfläche von ca. 588 m². Das Haus vereint historischen Charme mit zeitgemäßer Nutzung und bietet insgesamt 15 Zimmer und fünf Badezimmer. Die vorhandenen vier Wohneinheiten und eine Gewerbeeinheit bieten sowohl Eigennutzern als auch Investoren eine attraktive Möglichkeit.
Das Gebäude beherbergt insgesamt vier Wohneinheiten: Zwei Wohnungen und die Gewerbeeinheit im Erdgeschoss sind bereits zuverlässig vermietet, was jährlich Mieteinnahmen in Höhe von 13.200 € schafft.

Die Wohnungen im Ober- und Dachgeschoss werden derzeit vom Eigentümer genutzt, können jedoch zukünftig ebenfalls vermietet werden und damit die Einnahmen weiter steigern oder flexibel für den Eigenbedarf genutzt werden.

Die stabile Vermietung und die zentrale Lage gewährleisten eine kontinuierliche Nachfrage nach Wohn- und Gewerbeflächen. Die Gewerbeeinheit ist durch einen separaten Zugang bequem erreichbar und trägt zu den laufenden Einnahmen des Objekts bei.

Das Gebäude wurde in wesentlichen Bereichen instand gehalten und teilweise modernisiert. So wurde das Dach des Anbaus vorerneuert, und die Duschen in den Badezimmern wurden vor etwa fünfzehn Jahren saniert. Die meisten Fenster bestehen aus pflegeleichtem Kunststoff, was die langfristige Werterhaltung unterstützt. Die Heizungsanlage im Erdgeschoss wurde 2006 erneuert, während die Heizungen im Ober- und Dachgeschoss aus dem Jahr 1991 stammen. Die Beheizung erfolgt durch Etagen-und Zentralheizung, was dem Gebäude Flexibilität und Versorgungssicherheit bietet.
Die Ausstattungsqualität ist als normal zu bewerten und bietet eine solide Grundlage für individuelle Gestaltungswünsche. Die Einbauküchen sind im Preis enthalten.

Zum Haus gehört eine Garage. Ein Garten ist nicht vorhanden; stattdessen steht ein Hof zur Verfügung, der vielfältig nutzbar ist. Dies kann insbesondere für die gewerbliche Nutzung oder als Stellfläche für Fahrzeuge von Vorteil sein.

Das separate Hinterhaus hat ein eingetragenes Wegerecht.
Die Immobilie bietet durch ihre zentrale Lage eine ausgezeichnete Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr, Einkaufsmöglichkeiten, Schulen sowie weitere Einrichtungen des täglichen Bedarfs. Dies macht das Angebot sowohl für Mieter als auch Eigennutzer

attraktiv, die Wert auf einen innerstädtischen Standort mit kurzen Wegen legen.

Für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung. Lernen Sie dieses interessante Mehrfamilienhaus mit vielfältigen Nutzungsmöglichkeiten und einer traditionellen Bauweise persönlich kennen.

Für Ihre Finanzierung steht Ihnen von Poll Finance mit Frau Keller zur Verfügung.

Objektnummer: 26323020 - 37412 Herzberg am Harz

Ausstattung und Details

- 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

Objektnummer: 26323020 - 37412 Herzberg am Harz

Alles zum Standort

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.

Objektnummer: 26323020 - 37412 Herzberg am Harz

Sonstige Angaben

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.

Objektnummer: 26323020 - 37412 Herzberg am Harz

Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Jörg Gehrke

Adolph-Roemer-Straße 16, 38678 Clausthal-Zellerfeld
Tel.: +49 5323 - 96 23 43 0
E-Mail: harz@von-poll.com

Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com