Langelsheim / Lautenthal

Interessantes Mehrfamilienhaus mit großem Potential in ruhiger Lage von Lautenthal

Objektnummer: 26323061



KAUFPREIS: 175.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 280 m² • ZIMMER: 8 • GRUNDSTÜCK: 850 m²

Objektnummer: 26323061 - 38685 Langelsheim / Lautenthal

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

Objektnummer: 26323061 - 38685 Langelsheim / Lautenthal

Auf einen Blick

Objektnummer	26323061
Wohnfläche	ca. 280 m²
Dachform	Satteldach
Zimmer	8
Badezimmer	4
Baujahr	1970
Stellplatz	2 x Garage

Kaufpreis	175.000 EUR
Haustyp	Mehrfamilienhaus
Provision	Käuferprovision 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Bauweise	Massiv
Ausstattung	Garten/-mitbenutzung, Einbauküche, Balkon

Objektnummer: 26323061 - 38685 Langelsheim / Lautenthal

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung
Wesentlicher Energieträger	Gas
Energieausweis gültig bis	04.06.2035
Befeuerung	Gas

Energieausweis	Bedarfsausweis
Endenergiebedarf	180.6 kWh/m²a
Energie-Effizienzklasse	F
Baujahr laut Energieausweis	1970

Objektnummer: 26323061 - 38685 Langelsheim / Lautenthal

Die Immobilie





Objektnummer: 26323061 - 38685 Langelsheim / Lautenthal

Die Immobilie





Objektnummer: 26323061 - 38685 Langelsheim / Lautenthal

Die Immobilie

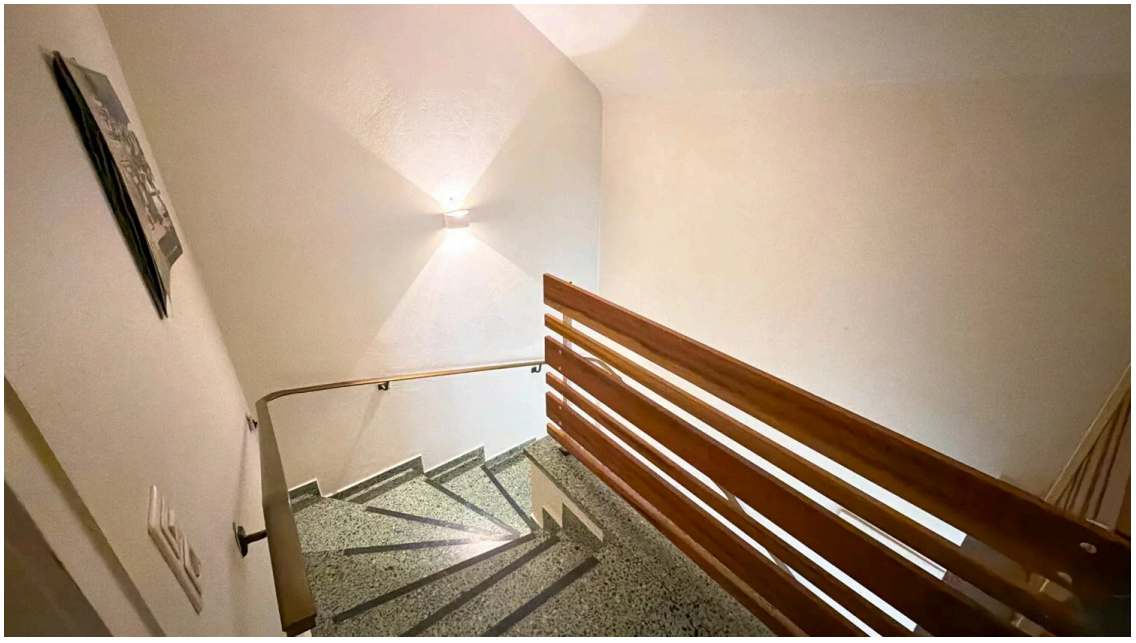




Objektnummer: 26323061 - 38685 Langelsheim / Lautenthal

Die Immobilie





Objektnummer: 26323061 - 38685 Langelsheim / Lautenthal

Die Immobilie





Objektnummer: 26323061 - 38685 Langelsheim / Lautenthal

Die Immobilie





Objektnummer: 26323061 - 38685 Langelsheim / Lautenthal

Die Immobilie





Objektnummer: 26323061 - 38685 Langelsheim / Lautenthal

Die Immobilie





Objektnummer: 26323061 - 38685 Langelsheim / Lautenthal

Die Immobilie





Objektnummer: 26323061 - 38685 Langelsheim / Lautenthal

Die Immobilie





Objektnummer: 26323061 - 38685 Langelsheim / Lautenthal

Die Immobilie





Objektnummer: 26323061 - 38685 Langelsheim / Lautenthal

Die Immobilie



Objektnummer: 26323061 - 38685 Langelsheim / Lautenthal

Ein erster Eindruck

Dieses Mehrfamilienhaus aus dem Jahr 1970 überzeugt durch seine solide Bauweise, eine großzügige Wohnfläche von ca. 280 m² sowie vielseitige Nutzungsmöglichkeiten – ideal für Kapitalanleger und Eigennutzer mit Entwicklungsideen.

Auf einem ca. 850 m² großen Grundstück gelegen, umfasst die Immobilie insgesamt vier Wohneinheiten mit acht Zimmern und vier Badezimmern. Die durchdachte Aufteilung in zwei 1-Zimmer-Apartments sowie zwei 3-Zimmer-Wohnungen mit Balkon eröffnet flexible Nutzungsperspektiven – von klassischer Vermietung bis hin zur individuellen Neugestaltung.

Besonders hervorzuheben ist das vorhandene Entwicklungspotenzial: Die bestehende Struktur bietet eine attraktive Grundlage, um Wohnkonzepte an heutige Ansprüche anzupassen und gezielt Wertsteigerung zu realisieren.

Ein weiterer Pluspunkt ist die bereits modernisierte Heizungsanlage. Die Gas-Zentralheizung wurde 2021 auf moderne Brennwerttechnik umgestellt und sorgt für eine effiziente und zeitgemäße Energieversorgung.

Das großzügige Grundstück bietet zusätzlichen Gestaltungsspielraum. Der Gartenbereich wurde bereits teilweise zurückgeschnitten und lässt sich mit überschaubarem Aufwand zu einer ansprechenden Außenanlage weiterentwickeln.

Abgerundet wird das Angebot durch zwei Garagen, die zusätzlichen Komfort und praktische Nutzungsmöglichkeiten bieten.

Insgesamt handelt es sich um eine interessante Immobilie mit solider Basis, attraktiver Aufteilung und überzeugendem Potenzial – ideal für Käufer, die Chancen erkennen und gezielt nutzen möchten.

Wir freuen uns auf Ihr Interesse.

Für eine Finanzierung steht Ihnen gern von Poll Finance zur Verfügung.

Objektnummer: 26323061 - 38685 Langelsheim / Lautenthal

Ausstattung und Details

ruhige und angenehme Wohnlage
4 Wohneinheiten mit flexibler Nutzung
2 × 1-Zimmer-Apartments
2 × 3-Zimmer-Wohnungen mit Balkon
ca. 280 m² Wohnfläche
großzügiges Grundstück (ca. 850 m²)
2 Garagen
Gas-Zentralheizung (Brennwerttechnik, erneuert 2021)
gute Grundsubstanz mit Entwicklungspotenzial
vielseitige Vermietungs- und Nutzungsmöglichkeiten

Objektnummer: 26323061 - 38685 Langelsheim / Lautenthal

Alles zum Standort

Die Immobilie befindet sich in Lautenthal, einem idyllischen Ortsteil der UNESCO-Welterbestadt Goslar im Oberharz. Die Lage zeichnet sich durch eine besonders naturnahe Umgebung, eine hohe Lebensqualität sowie ein ruhiges Wohnumfeld aus – ideal für alle, die dem Alltag entfliehen und gleichzeitig gut angebunden bleiben möchten.

Umgeben von dichten Wäldern, sanften Hügeln und klaren Gebirgsbächen bietet Lautenthal ein echtes Naturparadies direkt vor der Haustür. Zahlreiche Wander- und Radwege sowie Wintersportmöglichkeiten machen den Standort ganzjährig attraktiv – sowohl für Eigennutzer als auch für Mieter oder Feriengäste. Besonders hervorzuheben sind die nahegelegenen Freizeitangebote rund um das Besucherbergwerk Lautenthals Glück sowie die Harzer Schmalspurbahnen, die zusätzliche touristische Anziehungspunkte darstellen.

Die verkehrstechnische Anbindung ist gut: Über die Bundesstraße B82 erreicht man in kurzer Zeit die umliegenden Städte wie Seesen, Clausthal-Zellerfeld und das Zentrum von Goslar. Von dort bestehen weiterführende Anbindungen in Richtung Braunschweig und Hannover. Auch der Anschluss an die Autobahn A7 ist in angemessener Fahrzeit erreichbar.

Öffentliche Verkehrsmittel sind ebenfalls vorhanden und gewährleisten eine Anbindung an die umliegenden Orte und Städte. Die Region ist somit sowohl für Berufspendler als auch für Zweitwohnsitznutzer oder Feriengäste gut erreichbar.

Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, Kindergärten sowie medizinische Einrichtungen befinden sich in den nahegelegenen Städten und sind schnell erreichbar. Gleichzeitig profitiert der Standort von seiner ruhigen, naturnahen Lage abseits des städtischen Trubels.

Insgesamt verbindet Lautenthal auf ideale Weise naturnahes Wohnen, touristische Attraktivität und eine solide Infrastruktur – eine Kombination, die sowohl für Eigennutzer als auch für Kapitalanleger langfristig interessant ist.

Objektnummer: 26323061 - 38685 Langelsheim / Lautenthal

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: 26323061 - 38685 Langelsheim / Lautenthal

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