Herzberg am Harz

Preisreduktion: Schönes Mehrfamilienhaus, Wohnfläche von ca. 328 m², Grundstück von ca. 528 m²

Objektnummer: 26323103



KAUFPREIS: 298.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 328 m² • ZIMMER: 16 • GRUNDSTÜCK: 528 m²

Objektnummer: 26323103 - 37412 Herzberg am Harz

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

Objektnummer: 26323103 - 37412 Herzberg am Harz

Auf einen Blick

Objektnummer	26323103
Wohnfläche	ca. 328 m²
Dachform	Satteldach
Zimmer	16
Badezimmer	5
Baujahr	1900

Kaufpreis	298.000 EUR
Haustyp	Mehrfamilienhaus
Provision	Käuferprovision 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Zustand der Immobilie	gepflegt
Nutzfläche	ca. 120 m²
Ausstattung	Terrasse, Garten/-mitbenutzung, Einbauküche, Balkon

Objektnummer: 26323103 - 37412 Herzberg am Harz

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung
Wesentlicher Energieträger	Gas
Energieausweis gültig bis	22.10.2035
Befeuerung	Gas

Energieausweis	Bedarfsausweis
Endenergiebedarf	278.5 kWh/m²a
Energie-Effizienzklasse	H
Baujahr laut Energieausweis	1895

Objektnummer: 26323103 - 37412 Herzberg am Harz

Die Immobilie





Objektnummer: 26323103 - 37412 Herzberg am Harz

Die Immobilie





Objektnummer: 26323103 - 37412 Herzberg am Harz

Die Immobilie





Objektnummer: 26323103 - 37412 Herzberg am Harz

Die Immobilie





Objektnummer: 26323103 - 37412 Herzberg am Harz

Die Immobilie





Objektnummer: 26323103 - 37412 Herzberg am Harz

Die Immobilie





Objektnummer: 26323103 - 37412 Herzberg am Harz

Die Immobilie





Objektnummer: 26323103 - 37412 Herzberg am Harz

Die Immobilie





Objektnummer: 26323103 - 37412 Herzberg am Harz

Die Immobilie





Objektnummer: 26323103 - 37412 Herzberg am Harz

Die Immobilie





Objektnummer: 26323103 - 37412 Herzberg am Harz

Die Immobilie





Objektnummer: 26323103 - 37412 Herzberg am Harz

Die Immobilie





Objektnummer: 26323103 - 37412 Herzberg am Harz

Die Immobilie





Objektnummer: 26323103 - 37412 Herzberg am Harz

Ein erster Eindruck

Charme trifft Potenzial – vielseitiges Mehrfamilienhaus im Herzen von Herzberg

Dieses großzügige Wohn- und Geschäftshausensemble im Zentrum von Herzberg bietet vielfältige Nutzungsmöglichkeiten und überzeugt durch eine gepflegte Bausubstanz sowie eine ruhige, dennoch zentrumsnahe Lage. Die Immobilie besteht aus einem Haupthaus mit Gewerbeeinheit und Wohnung sowie zwei angeschlossenen Nebengebäuden, die unterschiedliche Wohnkonzepte ermöglichen.

Das Haupthaus umfasst im Erdgeschoss ein ca. 70 m² großes Büro, das sich ideal für Dienstleistungs- oder Verwaltungszwecke eignet. Im Obergeschoss befindet sich eine geräumige 5-Zimmer-Wohnung mit ca. 110 m², ausgestattet mit Küche, einem 2020 renovierten Badezimmer sowie einem Balkon.

Das erste Nebengebäude wurde 1997 im Rahmen eines umfangreichen Aus- und Umbaus modernisiert.
Im Erdgeschoss liegen ein 1-Zimmer-Appartement mit Bad (ca. 21 m²), der Heizungsraum, eine Waschküche sowie ein kleiner Werkstattraum.
Im Obergeschoss befindet sich ein 2½-Zimmer-Appartement mit Bad, ebenfalls 1997 erstellt.
Diese Gebäudeseite wird durch eine Gas-Zentralheizung aus dem Jahr 2023 beheizt.

Das zweite Nebengebäude, derzeit vom Eigentümer bewohnt, wurde 1997 ebenfalls umfassend ausgebaut und erweitert. Es verfügt über ca. 100 m² Wohnfläche, aufgeteilt in ein Wohnzimmer mit integrierter Küche, ein Schlafzimmer und ein Badezimmer. Die Beheizung erfolgt über eine 2023 erneuerte Gas-Zentralheizung mit Fußbodenheizung. Ein programmierbarer Pelletofen (Baujahr 2020) sorgt zusätzlich für wohliges Wohlfühlklima und ein flexibles Heizungsmanagement.

Ein kleiner, gepflegter Garten und ein ruhiger Hofbereich bieten zusätzliche Aufenthaltsqualität und Platz für Entspannung im Freien. Das Grundstück ist überschaubar und leicht zu pflegen.

Mietsituation

Das Büro und die Wohnung im Haupthaus sind derzeit vermietet. Das kleine Appartment mit ca. 32 qm ist frei.
Der Eigentümer beabsichtigt, die von ihm genutzte Wohneinheit sowie Teile des Nebengebäudes nach Verkauf anzumieten, wodurch für den Käufer eine stabile und planbare Einnahmesituation entsteht.
Dadurch wird eine jährliche Mieteinnahme von ca. 23.500,- € erwirtschaftet.

Diese Immobilie überzeugt durch ihre vielseitige Struktur, die kombinierte Nutzung aus Wohnen und Arbeiten sowie ihr attraktives Potenzial für Selbstnutzer und Kapitalanleger.

Bei der Finanzierung unterstützt Sie gerne unsere von Poll Finance Abteilung, vertreten durch Frau Keller.

Objektnummer: 26323103 - 37412 Herzberg am Harz

Alles zum Standort

Herzberg am Harz präsentiert sich als ein ruhiger und beständiger Wohnstandort im Herzen des Harzes, der mit seiner stabilen Immobilienlage und erschwinglichen Preisen eine solide Basis für nachhaltige Investitionen bietet. Die Stadt überzeugt durch eine grundlegende Infrastruktur, die eine verlässliche Versorgung sicherstellt, während die ländliche Umgebung eine attraktive Lebensqualität mit naturnaher Ruhe verbindet. Für Investoren, die Wert auf Stabilität und langfristige Werterhaltung legen, bietet Herzberg am Harz ein ausgewogenes Umfeld abseits spekulativer Marktbewegungen.

Die zentrale Lage innerhalb der Stadt ermöglicht eine bequeme Erreichbarkeit zahlreicher Einrichtungen, die den Alltag angenehm gestalten. Bildungsangebote wie das Ernst-Moritz-Arndt-Gymnasium und die Nicolaischule sind in nur etwa fünf bis zehn Minuten zu Fuß erreichbar, was die Attraktivität für Familien und junge Bewohner unterstreicht. Im Gesundheitsbereich gewährleisten mehrere Arztpraxen und Apotheken in fußläufiger Nähe eine umfassende medizinische Versorgung, ergänzt durch die Helios Klinik Herzberg/Osterode, die in rund 16 Minuten zu Fuß erreichbar ist. Die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr ist durch mehrere Bushaltestellen, beispielsweise Herzberg Stettiner Straße und Berliner Straße, innerhalb von sechs bis sieben Minuten zu Fuß gegeben, während der Bahnhof Herzberg (Harz) in etwa 15 Minuten erreichbar ist, was eine gute Verbindung zu umliegenden Städten sicherstellt.

Das gastronomische Angebot mit traditionsreichen Gaststätten wie der Harzklause und dem Kulmbacher am Markt bereichert das Stadtbild und sorgt für eine lebendige Atmosphäre. Ergänzt wird dies durch vielfältige Einkaufsmöglichkeiten, darunter Netto Marken-Discount und Lidl, die fußläufig erreichbar sind und den täglichen Bedarf abdecken. Freizeit- und Sporteinrichtungen wie der nahegelegene Park und das DMO Fitness & Lifestyle bieten zusätzliche Lebensqualität und fördern ein ausgewogenes Wohnumfeld.

Für Investoren bedeutet diese Kombination aus stabiler Infrastruktur, solider Nachfrage und guter Erreichbarkeit eine verlässliche Wertanlage mit nachhaltigem Potenzial. Herzberg am Harz überzeugt als ruhiger, dennoch gut angebundener Standort, der langfristige Sicherheit und eine hohe Lebensqualität vereint – ideale Voraussetzungen für eine kluge Kapitalanlage.

Objektnummer: 26323103 - 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: 26323103 - 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