

Langelsheim / Lautenthal

# Kleines Einfamilienhaus mit ca. 115 m<sup>2</sup> Wohnfläche und 540 m<sup>2</sup> Grundstück am Hang

Objektnummer: 25323908



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

**KAUFPREIS: 99.500 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 115 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 6 • GRUNDSTÜCK: 540 m<sup>2</sup>**

Objektnummer: 25323908 - 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: 25323908 - 38685 Langelsheim / Lautenthal

## Auf einen Blick

Objektnummer	25323908	Kaufpreis	99.500 EUR
Wohnfläche	ca. 115 m <sup>2</sup>	Haustyp	Einfamilienhaus
Dachform	Satteldach	Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Zimmer	6	Ausstattung	Terrasse, Garten/-mitbenutzung
Badezimmer	1		
Baujahr	1780		

Objektnummer: 25323908 - 38685 Langelsheim / Lautenthal

## Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung	Energieausweis	Bedarfsausweis
Wesentlicher Energieträger	Gas	Endenergiebedarf	240.90 kWh/m <sup>2</sup> a
Energieausweis gültig bis	17.02.2035	Energie-Effizienzklasse	G
Befuerung	Gas	Baujahr laut Energieausweis	1700

Objektnummer: 25323908 - 38685 Langelsheim / Lautenthal

## Die Immobilie



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





Objektnummer: 25323908 - 38685 Langelsheim / Lautenthal

## Die Immobilie



Objektnummer: 25323908 - 38685 Langelsheim / Lautenthal

## Die Immobilie





Objektnummer: 25323908 - 38685 Langelsheim / Lautenthal

## Die Immobilie



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)



Objektnummer: 25323908 - 38685 Langelsheim / Lautenthal

## Ein erster Eindruck

Gemütliches Einfamilienhaus als Ferien- oder Eigenheim ab Mitte 2025 verfügbar Zum Verkauf steht ein charmantes Einfamilienhaus, das im Jahr 1780 erbaut wurde und sich durch eine besondere historische Bauweise auszeichnet. Mit einem geschickt angelegten Grundriss bietet dieses Haus eine Wohnfläche von ca. 115 m<sup>2</sup>, die in insgesamt sechs Zimmer untergliedert ist. Die Raumaufteilung ist ideal geeignet für sowohl Familien als auch Personen, die ein Ferienhaus suchen. Das Grundstück umfasst eine Fläche von etwa 540 m<sup>2</sup>, was vielfältige Gestaltungsmöglichkeiten im Außenbereich eröffnet. Die Immobilie wird ab Mitte 2025 frei übergeben, wodurch sich Interessenten frühzeitig auf die Übernahme vorbereiten können. Eine bedeutende Verbesserung erfuhr das Haus im Jahr 2023 mit der grundlegenden Erneuerung des Badezimmers. Die Ausstattung bewegt sich auf einem normalen Niveau und bietet eine solide Basis für persönliche Anpassungen und Weiterentwicklungen. Die modernen Kunststofffenster wurden im Jahr 2019 installiert und tragen zu einem effektiven Wärmehaushalt bei. Geheizt wird über eine zentral gesteuerte Gas-Heizung, die im Jahr 2005 eingebaut wurde und zuverlässigen Komfort bietet. Besonderes Augenmerk verdient das geschichtsträchtige Harzer Doppeldach, welches nicht nur historische Authentizität bewahrt, sondern auch funktionalen Nutzen aufweist. Der Allgemeinzustand des Hauses ist gut, was auch der kontinuierlichen Pflege und regelmäßigen Modernisierungen zu verdanken ist. Die Lage des Hauses ist strategisch günstig, in der Nähe befindet sich ein öffentlicher Parkplatz, der für zusätzliche Mobilität sorgt. Einkäufe und alltägliche Besorgungen lassen sich so bequem zu Fuß handhaben. Die Entscheidung, keine Innenfotos bereitzustellen, erfolgte auf ausdrücklichen Wunsch der Mieter, um Diskretion zu wahren. Der Zustand des Innenraums kann jedoch als einladend beschrieben werden und lädt zur persönlichen Besichtigung ein, die wir gerne nach Vereinbarung durchführen. Dieses attraktive Angebot richtet sich an Käufer, die nach einem gemütlichen Wohnumfeld suchen und die Möglichkeit einer weiteren individuellen Gestaltung wertschätzen. Durch seine überschaubare Größe und die gute Raumaufteilung ist es ebenso als Ferienhaus geeignet wie für die dauerhafte Nutzung. Zögern Sie nicht, diese historische Immobilie näher in Augenschein zu nehmen. Es besteht kein Denkmalschutz. Kontaktieren Sie uns, um weitere Details zu erfahren oder einen Besichtigungstermin zu vereinbaren. Diese Immobilie bietet eine seltene Gelegenheit, ein Stück Geschichte zu besitzen und nach Ihren Vorstellungen zu gestalten. Besichtigungstermine können wir Ihnen ab dem 31.03.2025 anbieten. Für die Finanzierung stehe Ihnen gerne Frau Keller, von Poll Finance, zur Verfügung.

Objektnummer: 25323908 - 38685 Langelsheim / Lautenthal

## Ausstattung und Details

- ideal auch als Ferienhaus oder zur Selbstnutzung
- gute Raumaufteilung
- Kunststofffenster 2019
- Harzer Doppeldach
- Gas-Heizung (2005)
- Bad neu 2023
- öffentlicher Parkplatz in der Nähe vorhanden

Objektnummer: 25323908 - 38685 Langelsheim / Lautenthal

## Alles zum Standort

Lautenthal – Naturidylle, Lebensqualität und gute Anbindung im Harz Lautenthal, ein charmantes Bergstädtchen im Oberharz, vereint Natur, Erholung und moderne Infrastruktur. Umgeben von dichten Wäldern, idyllischen Tälern und klaren Gebirgsbächen ist der Ort ein Paradies für Naturliebhaber. Wanderwege, Radstrecken und das nahegelegene Skigebiet bieten zahlreiche Möglichkeiten für Outdoor-Aktivitäten. Auch das Besucherbergwerk Lautenthals Glück und die Harzer Schmalspurbahn sorgen für abwechslungsreiche Freizeitgestaltung. Die verkehrsgünstige Lage ermöglicht eine gute Erreichbarkeit: Über die Bundesstraße B82 ist Lautenthal an die umliegenden Städte Goslar, Seesen und Clausthal-Zellerfeld angebunden. Öffentliche Verkehrsmittel verbinden den Ort zuverlässig mit der Region. In puncto Bildung bietet Lautenthal ein familienfreundliches Umfeld mit Kindergärten und Schulen in der Umgebung. Einkaufsmöglichkeiten sowie kleine Fachgeschäfte sorgen für eine gute Nahversorgung mit regionalen Produkten und persönlichem Service. Dank seiner ruhigen Lage, der guten Anbindung und vielfältigen Freizeitmöglichkeiten vereint Lautenthal naturnahes Wohnen mit allen Annehmlichkeiten des modernen Lebens – ein idealer Ort für Familien, Berufstätige und Ruhesuchende.



Objektnummer: 25323908 - 38685 Langelsheim / Lautenthal

## Sonstige Angaben

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 17.2.2035. Endenergiebedarf beträgt 240.90 kwh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1700. 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.

Objektnummer: 25323908 - 38685 Langelsheim / Lautenthal

## Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Jörg Gehrke

---

Adolph-Roemer-Straße 16 Harz

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)