

Goslar / Jerstedt

# Gepflegtes Wohn- und Geschäftshaus mit großem Grundstück im Mischgebiet von Goslar-/ OT Jerstedt

CODE DU BIEN: 24323958



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

PRIX D'ACHAT: 549.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 158 m<sup>2</sup> • PIÈCES: 6 • SUPERFICIE DU TERRAIN: 3.500 m<sup>2</sup>

CODE DU BIEN: 24323958 - 38644 Goslar / Jerstedt

- En un coup d'œil
- La propriété
- Informations énergétiques
- Une première impression
- Détails des commodités
- Tout sur l'emplacement
- Plus d'informations
- Contact

CODE DU BIEN: 24323958 - 38644 Goslar / Jerstedt

## En un coup d'œil

CODE DU BIEN	24323958
Surface habitable	ca. 158 m <sup>2</sup>
Type de toiture	à deux versants
Disponible à partir du	Selon l'arrangement
Pièces	6
Chambres à coucher	3
Salles de bains	2
Année de construction	1969
Place de stationnement	10 x surface libre, 2 x Garage

Prix d'achat	549.000 EUR
Type de bien	
Commission pour le locataire	Käuferprovision beträgt 5,95% (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisation / Rénovation	2024
Technique de construction	massif
Surface de plancher	ca. 240 m <sup>2</sup>
Aménagement	Terrasse, WC invités, Cheminée, Jardin / utilisation partagée, Bloc-cuisine

CODE DU BIEN: 24323958 - 38644 Goslar / Jerstedt

## Informations énergétiques

Type de chauffage	Chauffage centralisé	Certification énergétique	Diagnostic énergétique
Chauffage	Huile	Consommation d'énergie	178.50 kWh/m <sup>2</sup> a
Certification énergétique valable jusqu'au	10.09.2024	Classement énergétique	F
Source d'alimentation	Combustible liquide		

CODE DU BIEN: 24323958 - 38644 Goslar / Jerstedt

## La propriété



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



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

CODE DU BIEN: 24323958 - 38644 Goslar / Jerstedt

## La propriété



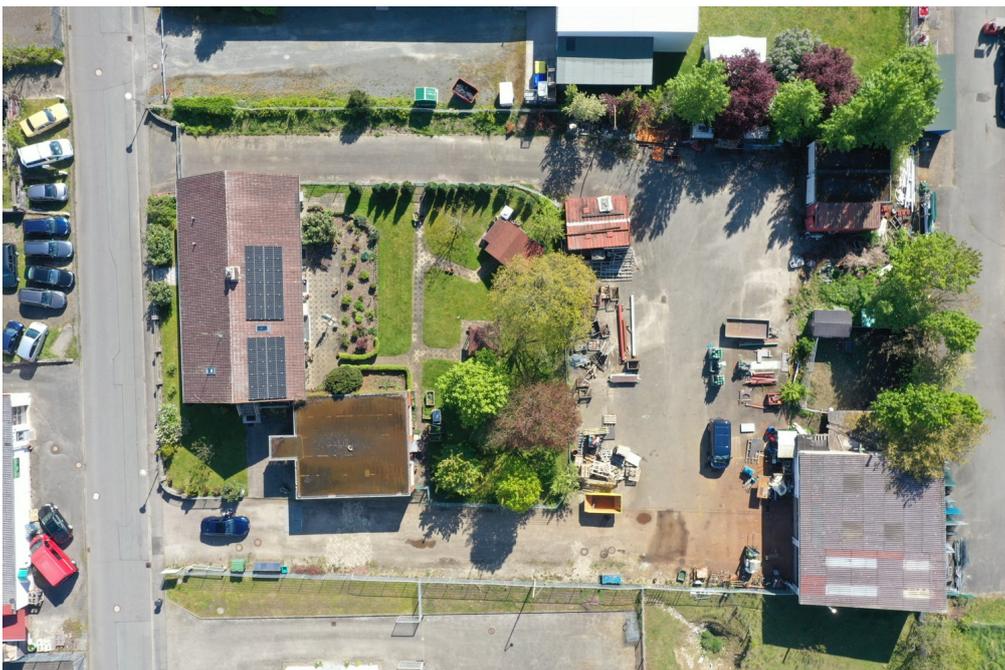
CODE DU BIEN: 24323958 - 38644 Goslar / Jerstedt

## La propriété



CODE DU BIEN: 24323958 - 38644 Goslar / Jerstedt

## La propriété



CODE DU BIEN: 24323958 - 38644 Goslar / Jerstedt

## La propriété



CODE DU BIEN: 24323958 - 38644 Goslar / Jerstedt

## La propriété



CODE DU BIEN: 24323958 - 38644 Goslar / Jerstedt

## La propriété



CODE DU BIEN: 24323958 - 38644 Goslar / Jerstedt

## La propriété



CODE DU BIEN: 24323958 - 38644 Goslar / Jerstedt

## La propriété



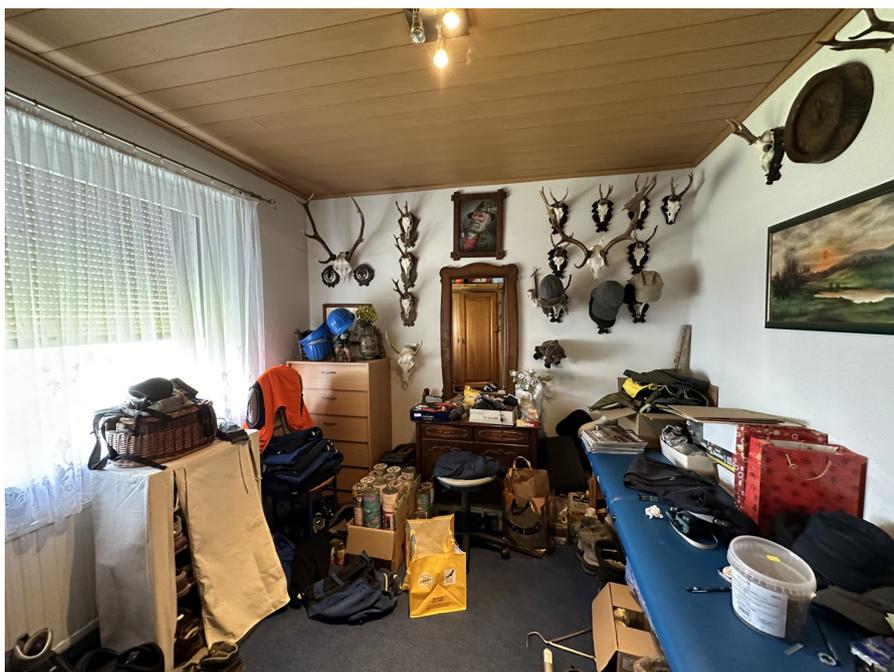
CODE DU BIEN: 24323958 - 38644 Goslar / Jerstedt

## La propriété



CODE DU BIEN: 24323958 - 38644 Goslar / Jerstedt

## La propriété



CODE DU BIEN: 24323958 - 38644 Goslar / Jerstedt

## La propriété



CODE DU BIEN: 24323958 - 38644 Goslar / Jerstedt

## La propriété



CODE DU BIEN: 24323958 - 38644 Goslar / Jerstedt

## La propriété



CODE DU BIEN: 24323958 - 38644 Goslar / Jerstedt

## La propriété



CODE DU BIEN: 24323958 - 38644 Goslar / Jerstedt

## La propriété



CODE DU BIEN: 24323958 - 38644 Goslar / Jerstedt

## La propriété

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

**CODE DU BIEN: 24323958 - 38644 Goslar / Jerstedt**

## Une première impression

Das im Jahre 1969 erbaute Wohn- und Geschäftshaus beeindruckt mit einer Wohnfläche von ca. 158 m<sup>2</sup> und einer großzügigen Grundstücksfläche von ca. 3500 m<sup>2</sup>. Die Immobilie bietet insgesamt 6 Zimmer, darunter 3 Schlafzimmer und 2 Badezimmer. Ein Highlight ist der vorhandene Balkon/Terrasse, auf dem man die Ruhe und Weitläufigkeit des Grundstücks genießen kann. Das Haus besticht nicht nur durch seine idyllische Lage im Mischgebiet, sondern auch durch einen großen Garten, der zum Verweilen und Entspannen einlädt. Ein Büroanbau sowie eine Lagerfläche machen das Objekt ideal für Wohnen und Arbeiten unter einem Dach. Im Kellergeschoss befinden sich neben einem Hobbyraum auch ein Heizungsraum und 2 Abstellräume. Zudem gibt es einen Aufenthalts- und Duschaum für Mitarbeiter. Auf dem großem Grundstück befinden sich zwei Garagen und eine kleine Produktionshalle. Die Aufteilung der Räume im Wohnhaus ist äußerst durchdacht und bietet viel Platz für die ganze Familie. Die Elektrik und Heizkörper wurden zuletzt im Jahr 2021 saniert, eine neue Ölheizung wurde 2023 eingebaut und 2024 wurde eine Photovoltaik-Anlage in Betrieb genommen. Die moderne Küche wurde 2022 erneuert und die Kunststoff-Fenster im Jahr 2020. Die Ausstattungsqualität ist als normal einzustufen und entspricht den Anforderungen an ein gemütliches Zuhause. Die Zentralheizung sorgt für wohlige Wärme in allen Räumen. Insgesamt bietet die Immobilie eine gelungene Kombination aus Wohnkomfort und Arbeitsmöglichkeiten. Das Wohn- und Geschäftshaus präsentiert sich als vielseitige Immobilie, die sowohl Wohn- als auch Arbeitsbereiche optimal miteinander verbindet. Die großzügige Raumgestaltung, die moderne Ausstattung und die attraktive Lage machen dieses Objekt zu einer interessanten Investition. Vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin und überzeugen Sie sich selbst von diesem einzigartigen Angebot. Bei der Finanzierung kann Sie unsere Frau Keller von der "von Poll Finance" Abteilung gerne unterstützen.

CODE DU BIEN: 24323958 - 38644 Goslar / Jerstedt

## Détails des commodités

- großes Grundstück
- Lage im Mischgebiet
- großer Garten
- Büroanbau
- Lagerfläche
- ideal für Wohnen und Arbeiten
- im Kellergeschoss Hobbyraum, Heizungsraum, 2 Abstellräume, Aufenthalts und Duschaum für Mitarbeiter
- Wohnhaus mit guter Raumaufteilung und viel Wohnfläche
- Elektrik und Heizkörper saniert 2021
- 2023 neue Ölheizung
- 2023 Photovoltaik - Anlage
- 2022 neue Küche
- 2020 Kunststoff-Fenster

**CODE DU BIEN: 24323958 - 38644 Goslar / Jerstedt**

## Tout sur l'emplacement

Jerstedt ist ein Ortsteil der Kreisstadt Goslar im Landkreis Goslar in Niedersachsen. Er liegt nördlich der Stadt und zu den nächsten Nachbarorten gehören Othfresen, Dörnten, Hahndorf, Astfeld, Bredelem und Langelsheim. Es gibt eine regelmässig Buslinie zu den Nachbarorten sowie nach Goslar. Dort ist ein direkter Bahnanschluss zu allen großen Städten. Zu den örtlichen Vereinen gehören u. a. die TSG Jerstedt von 1888 e.V., die Freiwillige Feuerwehr Jerstedt, sowie der Stadtteilverein Jerstedt e.V. und der Schützenverein Jerstedt e.V. von 1971.

CODE DU BIEN: 24323958 - 38644 Goslar / Jerstedt

## Plus d'informations

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 10.9.2024. Endenergiebedarf beträgt 178.50 kwh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1969. Die Energieeffizienzklasse ist F.

**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.

CODE DU BIEN: 24323958 - 38644 Goslar / Jerstedt

## Contact

Pour de plus amples informations, veuillez contacter votre personne de contact :

Jörg Gehrke

---

Adolph-Roemer-Straße 16 Résine  
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)