

Herzberg am Harz

# Kleines Einfamilienhaus mit großem Garten und Gartenhütte

CODE DU BIEN: 25323015



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

PRIX D'ACHAT: 115.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 150 m<sup>2</sup> • PIÈCES: 6 • SUPERFICIE DU TERRAIN: 846 m<sup>2</sup>

CODE DU BIEN: 25323015 - 37412 Herzberg am Harz

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

CODE DU BIEN: 25323015 - 37412 Herzberg am Harz

## En un coup d'œil

CODE DU BIEN	25323015
Surface habitable	ca. 150 m <sup>2</sup>
Type de toiture	à deux versants
Pièces	6
Salles de bains	2
Année de construction	1940
Place de stationnement	1 x surface libre, 1 x Garage

Prix d'achat	115.000 EUR
Type de bien	Maison individuelle
Commission pour le locataire	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
État de la propriété	A rénover
Surface de plancher	ca. 50 m <sup>2</sup>
Aménagement	Terrasse, WC invités, Jardin / utilisation partagée, Bloc-cuisine

CODE DU BIEN: 25323015 - 37412 Herzberg am Harz

## Informations énergétiques

Type de chauffage	Chauffage centralisé	Certification énergétique	Diagnostic énergétique
Chauffage	Huile	Consommation d'énergie	241.50 kWh/m <sup>2</sup> a
Certification énergétique valable jusqu'au	06.01.2035	Classement énergétique	G
Source d'alimentation	Combustible liquide	Année de construction selon le certificat énergétique	1940

CODE DU BIEN: 25323015 - 37412 Herzberg am Harz

## La propriété



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



CODE DU BIEN: 25323015 - 37412 Herzberg am Harz

## La propriété



CODE DU BIEN: 25323015 - 37412 Herzberg am Harz

## La propriété



CODE DU BIEN: 25323015 - 37412 Herzberg am Harz

## La propriété



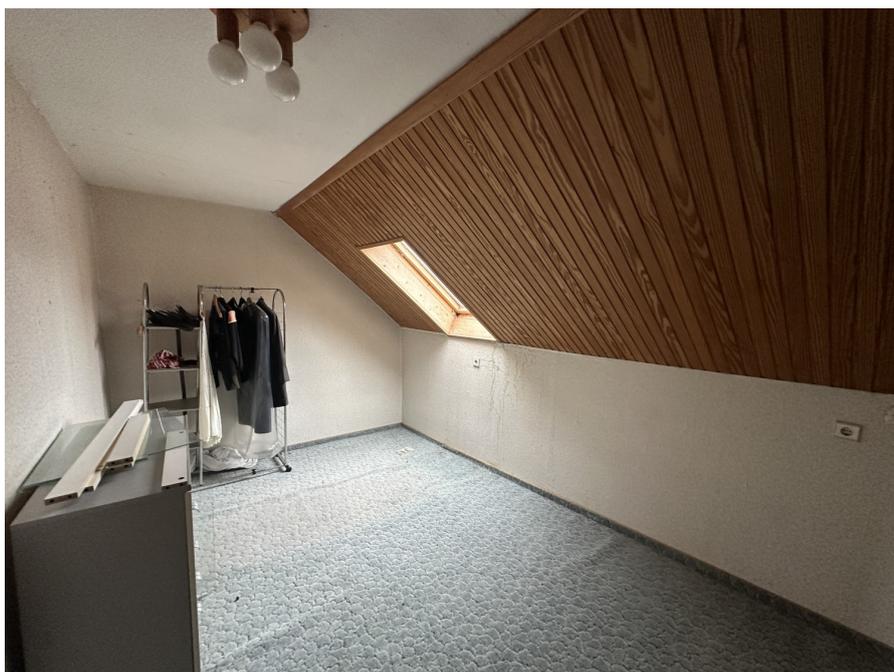
CODE DU BIEN: 25323015 - 37412 Herzberg am Harz

## La propriété



CODE DU BIEN: 25323015 - 37412 Herzberg am Harz

## La propriété



CODE DU BIEN: 25323015 - 37412 Herzberg am Harz

## La propriété



CODE DU BIEN: 25323015 - 37412 Herzberg am Harz

## La propriété



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)

CODE DU BIEN: 25323015 - 37412 Herzberg am Harz

## Une première impression

**\*\*Einfamilienhaus mit großem Grundstück in Herzberg\*\*** Zum Verkauf steht ein Einfamilienhaus in der Buchenstraße in Herzberg. Das Gebäude wurde 1940 erbaut und erhielt 1970 einen Anbau, der zusätzlichen Wohnraum schafft. Die Wohnfläche beträgt ca. 150 m<sup>2</sup> und verteilt sich auf insgesamt sechs Zimmer, Küche und Bäder. Das Haus steht auf einem großzügigen Grundstück mit einer Fläche von ca. 846 m<sup>2</sup>, das vielfältige Nutzungsmöglichkeiten bietet. Die Immobilie verfügt über zwei Badezimmer. Das Badezimmer im Erdgeschoss wurde 2021 erneuert und ist mit einer modernen Dusche ausgestattet. Die Beheizung erfolgt über eine Zentralheizung mit Öl, deren Anlage 1997 installiert wurde. Die Ausstattung des Hauses entspricht einem einfachen Standard und ist renovierungsbedürftig. Eine Modernisierung oder Sanierung bietet dem neuen Eigentümer die Möglichkeit, die Immobilie individuell zu gestalten und an heutige Wohnansprüche anzupassen. Zum Außenbereich gehört neben dem großzügigen Garten auch eine Garage. Zusätzlich steht ein separater Gartenschuppen für weitere Lager- oder Nutzungsmöglichkeiten zur Verfügung. Das Grundstück bietet ausreichend Platz für gestalterische Maßnahmen oder Erweiterungen. Die zentrale Lage in Herzberg gewährleistet eine gute Anbindung an Einkaufsmöglichkeiten, die sich in der Nähe befinden. Weitere Einrichtungen des täglichen Bedarfs sind ebenfalls gut erreichbar. Diese Immobilie eignet sich für Käufer, die ein Haus mit Potenzial suchen und die Möglichkeit einer eigenen Gestaltung schätzen. Eine Besichtigung kann nach Vereinbarung erfolgen. Sehr gern steht Ihnen Frau Keller "von Poll Finance" für Ihre Finanzierung zur Seite.

CODE DU BIEN: 25323015 - 37412 Herzberg am Harz

## Tout sur l'emplacement

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.

CODE DU BIEN: 25323015 - 37412 Herzberg am Harz

## Plus d'informations

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 6.1.2035. Endenergiebedarf beträgt 241.50 kwh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1940. 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.

CODE DU BIEN: 25323015 - 37412 Herzberg am Harz

## 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)