

Goslar

Charmantes Zweifamilienhaus mit historischem Flair im Herzen von Goslar

????????? ??????????: 24323126

www.von-poll.com???? ??????: 195.000 EUR • ??????????: ca. 160 m² • ??????: 6 • ?????? ????: 180 m²

???????? ??????????: 24323126 - 38640 Goslar

- ?? ??? ??????
- ?? ??????????
- ?????????????? ????????????
- ??? ?????? ????????????
- ??? ??? ??? ??????????????
- ?????? ??????????????????
- ?????????????????? ????????????????????

???????? ??????????: 24323126 - 38640 Goslar

?? ??? ??????

???????? ??????????	24323126	????? ???????	195.000 EUR
????????????	ca. 160 m ²	????????????	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
?????? ???????	?????????????? ??????		
?????????	6		
????????????? ???	4		
????????????		?????????	?????????
????????????	2		
????? ??????????????	1780		

???????? ??????????: 24323126 - 38640 Goslar

????????????? ???????????

??????????
??????????

????????? ?????????
??????????

?????????????????
???????????

KEIN

????? ????????????

??????

???????? ??????????: 24323126 - 38640 Goslar

?? ?????????



www.von-poll.com



www.von-poll.com

???????? ??????????: 24323126 - 38640 Goslar

?? ?????????



???????? ?????: 24323126 - 38640 Goslar

?? ????????



???????? ??????????: 24323126 - 38640 Goslar

?? ?????????



???????? ?????: 24323126 - 38640 Goslar

?? ????????



????????? ??????????: 24323126 - 38640 Goslar

?? ??????????



???????? ?????????: 24323126 - 38640 Goslar

?? ?????????



???????? ??????????: 24323126 - 38640 Goslar

?? ?????????



???????? ?????: 24323126 - 38640 Goslar

?? ????????



????????? ??????????: 24323126 - 38640 Goslar

?? ??????????



???????? ??????????: 24323126 - 38640 Goslar

?? ?????????



???????? ??????????: 24323126 - 38640 Goslar

?? ?????????



???????? ?????: 24323126 - 38640 Goslar

?? ????????



????????? ??????????: 24323126 - 38640 Goslar

?? ?????????



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

??????? ???????: 24323126 - 38640 Goslar

??? ?????? ???????????

Charmantes Zweifamilienhaus mit historischem Flair im Herzen von Goslar Zum Verkauf steht ein Mehrfamilienhaus in zentrumsnaher Lage, das 1780 erbaut wurde. Die Immobilie bietet eine Wohnfläche von ca. 160 m², verteilt auf ein Grundstück von etwa 180 m². Mit seinen sechs Zimmern, darunter vier Schlafzimmer, bietet das Haus ausreichend Platz für individuelle Wohnbedürfnisse. Zwei Badezimmer und eine Terrasse runden das Raumangebot ab. Die Immobilie ist teilweise renovierungsbedürftig, weist jedoch zahlreiche Modernisierungen auf, die über die Jahre vorgenommen wurden. 2014 erfolgte eine umfassende Sanierung, bei der die Wasserleitungen erneuert, neues doppelverglastes Fensterglas eingesetzt und die Elektrik modernisiert wurden. Auch die Badezimmer wurden zeitgemäß saniert. Jede der beiden Wohneinheiten ist mit einer eigenen Gas-Etagenheizung ausgestattet, die 2017 beziehungsweise 2014 installiert wurde. 3 Räume im Erdgeschoss besitzen ein schönen Parkettboden. Das Haus steht unter Denkmalschutz und beeindruckt mit einem charmanten Dach, nach vorne mit "Harzer Doppeldach" und Schiefer. Zudem besteht die Möglichkeit, das Dachgeschoss auszubauen und zusätzlichen Wohnraum zur Verfügung zu stellen. Jede der beiden Wohneinheiten kann entweder vermietet, selbst genutzt oder als Ferienwohnung konzipiert werden, was zusätzliche Flexibilität für Eigentümer und Investoren bietet. Ein weiteres Highlight ist der Freisitz, der eine angenehme Ergänzung zu der Hoffläche darstellt und zum Entspannen oder für gesellige Stunden mit Freunden und Familie genutzt werden kann. Neben dem Freisitz befindet sich ein praktischer Schuppen, der zusätzlichen Stauraum bietet. Parken ist mit einem Anlieger-Parkausweis in der Nähe möglich, was die Parkplatzsuche deutlich erleichtert. Die Immobilie bietet eine zentrale Ausgangsposition mit guter Anbindung an die öffentlichen Verkehrsmittel und schnelle Erreichbarkeit von Schulen, Einkaufsmöglichkeiten und anderen Einrichtungen des täglichen Bedarfs. Die Ausstattung der Immobilie ist als normal zu bewerten und sorgt für eine solide Basis, auf der Sie Ihre individuellen Wohnträume verwirklichen können. Angesichts der renovierungsbedürftigen Elemente besteht die Möglichkeit, Ihren persönlichen Stil und Geschmack einzubringen und das Haus nach Ihren Vorstellungen zu gestalten. Kontaktieren Sie uns, um weitere Informationen zu erhalten oder um einen Besichtigungstermin zu vereinbaren. Diese Immobilie bietet sowohl für Investoren als auch für Eigennutzer eine interessante Gelegenheit, zentral und dennoch privat zu wohnen. Lassen Sie sich diese Chance nicht entgehen, die Merkmale eines historischen Hauses mit modernen Annehmlichkeiten zu kombinieren.

??????? ???????: 24323126 - 38640 Goslar

??? ??? ??? ???????????

Goslar ist eine historische Stadt in Niedersachsen, die mit ihrer malerischen Altstadt und der einzigartigen Kombination aus Freizeitmöglichkeiten, Bildungsangeboten und touristischen Attraktionen begeistert. Die Stadt liegt am Nordrand des Harzes und ist bekannt für ihre gut erhaltenen mittelalterlichen Bauten und die UNESCO-Welterbestätten, die jährlich zahlreiche Besucher anziehen. Freizeit Goslar bietet vielfältige Freizeitmöglichkeiten für Einwohner und Touristen gleichermaßen. Das Naturangebot rund um die Stadt ist ideal für Wanderer, Radfahrer und Naturfreunde, besonders durch die Nähe zum Harz. Der Rammelsberg, ein stillgelegtes Bergwerk und ebenfalls UNESCO-Welterbestätte, bietet spannende Führungen, die Einblicke in die jahrhundertelange Bergbaugeschichte der Region geben. Für entspannte Stunden sorgt der Jürgenohlpark, der sich mit Spazierwegen, einem See und Spielplätzen als Naherholungsgebiet etabliert hat. Im Winter lädt das Umland zum Skifahren und Rodeln ein, was Goslar als Wintersportziel beliebt macht. Bildung hat in Goslar einen hohen Stellenwert. Die Stadt verfügt über ein gutes Netz an Schulen, darunter Gymnasien, Gesamtschulen und Berufsschulen, die den unterschiedlichen Bildungsbedürfnissen gerecht werden. Besonders hervorzuheben ist die Bildungsregion Harz, die Kooperationen und Projekte zwischen Schulen, Ausbildungsbetrieben und kulturellen Einrichtungen fördert. Auch die Akademie der Architektenkammer Niedersachsen ist in Goslar ansässig, was die Stadt zu einem Zentrum für Weiterbildung im Bereich Architektur und Denkmalpflege macht. Verschiedene Museen, wie das Mönchehaus Museum für Moderne Kunst, ergänzen das Bildungsangebot und bieten gleichzeitig kulturelle Inspiration. Tourismus Der Tourismus spielt in Goslar eine zentrale Rolle, insbesondere durch die Altstadt, die mit ihren verwinkelten Gassen, Fachwerkhäusern und historischen Plätzen zum Flanieren einlädt. Highlights sind das Kaiserpfalzgebäude, ein imposanter Bau aus der Zeit des Mittelalters, und das Marktkirchenspiel, ein Glockenspiel, das Besucher täglich mit Figuren aus der Bergbaugeschichte unterhält. Zudem locken regelmäßige Veranstaltungen wie das Internationale Altstadtfest und der stimmungsvolle Weihnachtsmarkt zahlreiche Besucher an. Die Stadt bietet auch eine Vielzahl an Führungen, wie etwa nächtliche Stadtrundgänge oder Touren durch die historischen Bergwerke, die die Geschichte der Region erlebbar machen. Besonderheiten der Innenstadt Die Goslarer Innenstadt verzaubert mit ihrer mittelalterlichen Architektur, die durch aufwendig verzierte Fachwerkhäuser und gotische Bauwerke geprägt ist. Viele der Häuser stammen aus dem 15. und 16. Jahrhundert und sind denkmalgeschützt. Die Fußgängerzone rund um den Marktplatz bietet eine Vielzahl an kleinen Geschäften, Cafés und Restaurants, die regionale Spezialitäten anbieten und das historische Flair abrunden. Ein weiteres

Highlight ist das Breite Tor, eines der am besten erhaltenen Stadttore Norddeutschlands, das heute als Wahrzeichen der Stadt gilt. Die Kombination aus Geschichte, lebendiger Kultur und modernem Stadtleben macht Goslars Innenstadt zu einem einzigartigen Erlebnis für Einheimische und Touristen gleichermaßen.

??????? ????????: 24323126 - 38640 Goslar

????? ??????????????

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.

???????? ??????????: 24323126 - 38640 Goslar

????????????? ??????????????????

?? ?????????????? ??????????????, ?????????????? ?? ?? ?????????? ?????????????? ???:

Jörg Gehrke

Adolph-Roemer-Straße 16 ??????

E-Mail: harz@von-poll.com

To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com