

Elbingerode

Einzigartige Gelegenheit ! Charmantes Wohn- und Geschäftshaus mit stilvoll angelegtem Garten

????????? ??????????: 24448002



www.von-poll.com

?????????: ca. 184,57 m² • ??????: 6 • ?????? ????: 2.234 m²

???????? ??????????: 24448002 - 37412 Elbingerode

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

???????? ??????????: 24448002 - 37412 Elbingerode

?? ??? ??????

???????? ??????????	24448002	??????	
????????????	ca. 184,57 m ²	????????????	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
?????? ????????	???????????????? ??????		
???????????????? ???	?????????? ?? ?? ??????????		
??????????	6	????????????????????????	ca. 276 m ²
?????????????? ???	2	??????	
????????????		????????	?????????, WC ??????????????, ?????????????????? ?????????, ??????????
????????????	2		
????? ?????????????	1870		
?????? ?????????????	9 x ????????????? ?????? ?????????????		

???????? ??????????: 24448002 - 37412 Elbingerode

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

???????????	?????????? ???????????	??????????????????	BEDARF
???????????		???????????	
????? ????????????	??????	????????? ???????	154.90 kWh/m ² a
??????????????	03.07.2034	?????????????	
??????????????????		?????????????	E
????????? ???		??????????????	
????? ????????????	??????	???????????	

???????? ??????????: 24448002 - 37412 Elbingerode

?? ?????????



www.von-poll.com



???????? ??????????: 24448002 - 37412 Elbingerode

?? ?????????



???????? ??????????: 24448002 - 37412 Elbingerode

?? ?????????



???????? ??????????: 24448002 - 37412 Elbingerode

?? ?????????



???????? ??????????: 24448002 - 37412 Elbingerode

?? ?????????



???????? ??????????: 24448002 - 37412 Elbingerode

?? ?????????



???????? ??????????: 24448002 - 37412 Elbingerode

?? ?????????



???????? ??????????: 24448002 - 37412 Elbingerode

?? ?????????



???????? ?????????: 24448002 - 37412 Elbingerode

?? ?????????



???????? ??????????: 24448002 - 37412 Elbingerode

?? ?????????



???????? ??????????: 24448002 - 37412 Elbingerode

?? ?????????



???????? ??????????: 24448002 - 37412 Elbingerode

?? ?????????



??????? ???????: 24448002 - 37412 Elbingerode

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

Im idyllischen Ort Elbingerode, Nähe Herzberg am Harz, befindet sich das liebevoll hergerichtete Wohn- und Geschäftshaus aus dem Jahr 1870. Das Fachwerkhaus besticht durch seine historische und vielseitige Nutzungsmöglichkeit. Mit einer Wohnfläche von ca. 184,57 m² und einer großzügigen Grundstücksfläche von ca. 2.234 m² bietet dieses Gebäude reichlich Platz für individuelle Gestaltungsoptionen. Der charakteristische Fachwerkstil verleiht dieser Immobilie ein besonderes Ambiente und besticht einzigartig durch das ansprechende Erscheinungsbild, welches Ihnen hier geboten wird. Die Immobilie ist als Haus mit zwei Wohneinheiten und einem Gastronomiebetrieb konzipiert. Der Gastronomiebereich besteht aus einem gemütlichen Restaurant im Landhausstil und aus einem großzügigem Saal, der Ihnen sämtliche Vorzüge für Feierlichkeiten und Events bietet. Der Saal wurde ca. 1900 nachträglich angebaut und verfügt über eine Vielzahl an Sitzgelegenheiten. Das Herzstück dieser Immobilie ist der liebevoll angelegte Garten mit seinem wunderschönen Außenbereich und einer Vielzahl von Sitzmöglichkeiten für die Gäste. Sicherlich eine Rarität und gleichermaßen eine Besonderheit und selten zu finden in dieser Region. Ob unter dem Rosenbogen, auf dem Freisitz oder der großen Weide, hier genießt jeder Gast ein Maximum an Erholung. Eine Außenbar mit Theke und Zapfanlage, die überdachten Sitzmöglichkeiten und ein neuwertiges Gäste-WC bieten Ihnen einen weiteren Komfort. Der Wohnbereich im Obergeschoss besteht aus zwei separaten Wohneinheiten und umfasst insgesamt 6 Zimmer, darunter 2 Schlafzimmer und 2 Badezimmer. Ein Freisitz wurde nachträglich erweitert um den Blick und die Ruhe am Abend in vollen Zügen zu genießen. Das Dachgeschoss bietet weiteres Ausbaupotenzial und kann nach individuellen Vorstellungen gestaltet werden. Der Gewölbekeller ist teilunterkellert und bietet zusätzlichen Stauraum. Des Weiteren stehen 9 Einstellplätze und eine große Scheune zur Verfügung, die Ihnen ein weiteres Potential als Lagerfläche oder Unterstellfläche bietet. Die Immobilie wurde im Jahr 1993 umfangreich saniert, einschließlich Erneuerung der Leitungen und Fenster. Eine Dämmung im Inneren sorgt für eine energetische Optimierung. Die Gas-Zentralheizung wurde im Jahr 1990 installiert. Die Fassade der Immobilie wurde im Jahr 2010 gestrichen und präsentiert sich in einem gepflegten Zustand. Die Lage des Wohn- und Geschäftshauses ist ideal für Geschäftstreibende oder Gastronome, die eine Kombination aus Wohnen und Arbeiten suchen. Insgesamt überzeugt diese Immobilie durch ihre historische Substanz, die vielseitige Nutzungsmöglichkeit und den großzügigen Außenbereich. Lassen Sie sich von dem ansprechenden Raumkonzept inspirieren und vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin mit uns. Das Mobiliar und Inventar kann auf Wunsch und nach Vereinbarung übernommen werden. Die Immobilie steht gemäß nach Absprache zur

Verfügung. Bei Ihrer Finanzierung unterstützt Sie bei Bedarf gern "Von Poll Finance".

??????? ????????: 24448002 - 37412 Elbingerode

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

Elbingerode liegt jeweils etwas südwestlich des Oberharzes und Naturparks Harz am Oder-Zufluss Sieber. Es befindet sich nahe der Bundesstraße 243, die von Seesen nach Nordhausen führt und der Bundesstraße 27, die von Göttingen nach Blankenburg führt. Außerdem bildet die Kreisstraße 7 eine nordwestliche Ortsumgehung. Nachbargemeinden von Elbingerode sind Hörden am Harz im Norden, Hattorf am Harz im Westen sowie Herzberg am Harz im Osten. Elbingerode ist der Samtgemeinde Hattorf angeschlossen. Der Ort verfügt über einen Kindergarten. Seit dem Zusammenschluss der Landkreise Osterode am Harz und Göttingen am 1. November 2016 gehört Elbingerode zum Landkreis Göttingen. Der Ort bietet eine gute Dorfgemeinschaft und verfügt über verschiedene Vereinsmöglichkeiten.

??????? ???????: 24448002 - 37412 Elbingerode

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

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 3.7.2034. Endenergiebedarf beträgt 154.90 kWh/(m²*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1870. Die Energieeffizienzklasse ist E.

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.

???????? ??????????: 24448002 - 37412 Elbingerode

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

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

Thekla Ehrhardt

Mühlenstraße 16 Northeim
E-Mail: northeim@von-poll.com

To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com