Goslar

# Wohn- und Geschäftshaus mit 2 Hallen (310 m² Wohn- und 780 m² Hallenfläche 3.180 m² Grundstück)

***CODICE OGGETTO: 24323913***

**PREZZO D'ACQUISTO:** 879.000 EUR • **SUPERFICIE NETTA:** ca. 310 $m^2$ • **VANI:** 8 • **SUPERFICIE DEL TERRENO:** 3.180 $m^2$

**CODICE OGGETTO: 24323913 - 38640 Goslar**


- A colpo d'occhio
- La proprietà
- Dati energetici
- Una prima impressione
- Tutto sulla posizione
- Ulteriori informazioni
- Partner di contatto

**CODICE OGGETTO: 24323913 - 38640 Goslar**

# A colpo d'occhio

| | |
|---|---|
| CODICE OGGETTO | 24323913 |
| Superficie netta | ca. 310 m² |
| Tipologia tetto | a due falde |
| Vani | 8 |
| Bagni | 3 |
| Anno di costruzione | 1964 |
| Garage/Posto auto | 10 x superficie libera, 7 x Garage |

| | |
|---|---|
| Prezzo d'acquisto | 879.000 EUR |
| Altro | Altro |
| Compenso di mediazione | Käuferprovision beträgt 5,95 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Tipologia costruttiva | massiccio |
| Superficie lorda | ca. 760 m² |
| Caratteristiche | Terrazza, Bagni di servizio, Caminetto, Giardino / uso comune, Cucina componibile, Balcone |

**CODICE OGGETTO: 24323913 - 38640 Goslar**

# Dati energetici

| | |
|---|---|
| Tipologia di riscaldamento | centralizzato |
| Riscaldamento | Olio |
| CERTIFICAZIONE ENERGETICA VALIDO FINO A | 04.06.2032 |
| Fonte di alimentazione | Gas |

| | |
|---|---|
| Certificazione energetica | Diagnosi energetica |
| Consumo energetico | 41.00 kWh/m²a |
| Classe di efficienza energetica | E |
| Anno di costruzione secondo il certificato energetico | 1964 |

**CODICE OGGETTO: 24323913 - 38640 Goslar**

# La proprietà

**CODICE OGGETTO: 24323913 - 38640 Goslar**

# La proprietà

**CODICE OGGETTO: 24323913 - 38640 Goslar**

# La proprietà

**CODICE OGGETTO: 24323913 - 38640 Goslar**

# La proprietà

**CODICE OGGETTO: 24323913 - 38640 Goslar**

# La proprietà

**CODICE OGGETTO: 24323913 - 38640 Goslar**

# La proprietà

**CODICE OGGETTO: 24323913 - 38640 Goslar**

# La proprietà

**CODICE OGGETTO: 24323913 - 38640 Goslar**

# La proprietà

**CODICE OGGETTO: 24323913 - 38640 Goslar**

# La proprietà

**CODICE OGGETTO: 24323913 - 38640 Goslar**

# La proprietà

**CODICE OGGETTO: 24323913 - 38640 Goslar**

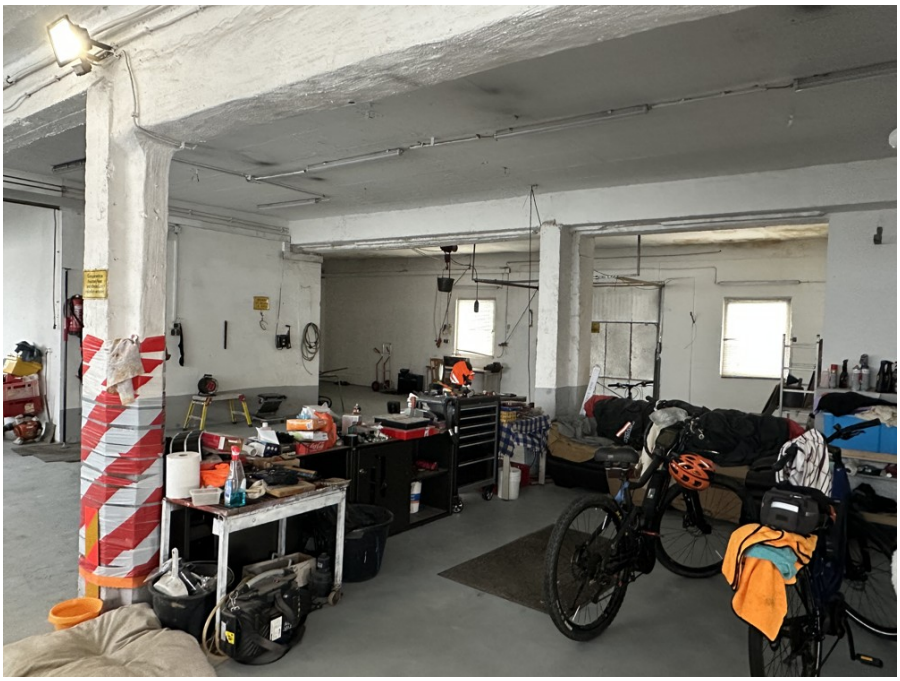
# La proprietà

**CODICE OGGETTO: 24323913 - 38640 Goslar**

# La proprietà

**CODICE OGGETTO: 24323913 - 38640 Goslar**

# La proprietà



**CODICE OGGETTO: 24323913 - 38640 Goslar**

# La proprietà

**CODICE OGGETTO: 24323913 - 38640 Goslar**

# La proprietà

**CODICE OGGETTO: 24323913 - 38640 Goslar**

# La proprietà

**CODICE OGGETTO: 24323913 - 38640 Goslar**

# La proprietà

**CODICE OGGETTO: 24323913 - 38640 Goslar**

# Una prima impressione

Zum Verkauf steht ein Wohn- und Geschäftshaus in zentraler Lage von Goslar in einem Mischgebiet. Das Grundstück erstreckt sich über eine Fläche von ca. 3.180 m² und bietet eine Vielzahl von Nutzungsmöglichkeiten. Das Haus bietet eine Wohnfläche von ca. 310 m² und verfügt über insgesamt 8 Zimmer, 3 Badezimmer sowie 2 Balkone/Terrassen. Die Ausstattungsqualität ist als normal einzustufen. Das Baujahr des Hauses liegt im Jahr 1964. Die großzügige Wohnung mit einer Fläche von ca. 220 qm bietet Ihnen einen modernen Wellness-Bad-Bereich, der Ihnen die Möglichkeit zur Entspannung und Erholung bietet. Zudem verfügt die Eigentümerwohnung über eine hochwertige Einbauküche, die das Kochen zu einem wahren Vergnügen macht. Des Weiteren gibt es eine separate Erdgeschosswohnung mit einer Fläche von ca. 90 qm. Diese Wohnung wurde 2008 saniert und verfügt somit über modernisierte Wasserleitungen und Elektrik. Die Heizungsanlage umfasst eine Etagenheizung sowie eine Zentralheizung und sorgt somit für angenehme Wärme in allen Bereichen der Immobilie. Die Erdgeschosswohnung wird aktuell mit einer Gas-Heizung (Baujahr 2022) betrieben, während die Halle und die große Eigentümerwohnung mit Öl beheizt werden. Weiterhin ist in der Eigentümerwohnung ein Waffentresor/Schrank vorhanden. Ein besonderes Highlight sind die beiden Hallen auf dem Grundstück. Die große Halle mit einer Fläche von 380 qm ist für Lastwagen mit einem Gewicht von bis zu 40 Tonnen geeignet und bietet Ihnen vielfältige Möglichkeiten zur Nutzung. Die zweite Halle mit ebenfalls 380 qm Fläche bietet weiteren Raum für Ihre individuellen Bedürfnisse. Zudem verfügt die Halle über Personalräume. Ein Pluspunkt dieses Angebots ist das große Grundstück von insgesamt ca. 3.180 qm, inklusive eines Baugrundstücks, das Ihnen weitere Gestaltungsmöglichkeiten bietet. Zudem gehören zu der Immobilie sieben Garagen und zehn Stellplätze. Eine Besonderheit der Immobilie ist das eigene Regen-Rückhaltebecken, das eine nachhaltige Nutzung des Niederschlagswassers ermöglicht. Zudem gehört zu dem Grundstück eine großzügige Gartenanlage, die zum Entspannen einlädt. Insgesamt zeichnet sich diese Immobilie durch ihre beeindruckende Größe, die zentrale Lage im Mischgebiet, die vielfältigen Nutzungsmöglichkeiten und die hochwertige Ausstattung aus. Lassen Sie sich diese einzigartige Gelegenheit nicht entgehen und vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin. Wir freuen uns darauf, Ihnen dieses Wohn- und Geschäftshaus persönlich präsentieren zu dürfen. Eine Kontaktaufnahme ist von den Eigentümern nur über uns gewünscht.

**CODICE OGGETTO: 24323913 - 38640 Goslar**

# Tutto sulla posizione

Goslar ist eine große selbständige Stadt in Niedersachsen und Kreisstadt des Landkreises Goslar. Die Altstadt von Goslar sowie das am südlichen Stadtrand liegende ehemalige Erzbergwerk Rammelsberg zählen seit 1992 zu den Weltkulturerbestätten der UNESCO. Lage: Die Stadt liegt zwischen den nordwestlichen Ausläufern des Harzes mit dem Rammelsberg und dem äußersten Südende des Salzgitter-Höhenzugs. Im Westen wird Goslar durch den Steinberg und im Osten durch die Grenze zu Sachsen-Anhalt begrenzt. Im Nordosten der Stadt liegt der Harly-Wald. Durch das Stadtgebiet fließt die Oker sowie deren Nebenflüsse Gose bzw. Abzucht und die Radau. An das Stadtgebiet grenzen im Norden die Gemeinde Liebenburg, im Nordosten die Gemeinde Schladen-Werla (Landkreis Wolfenbüttel) und die Stadt Osterwieck (im Landkreis Harz, Sachsen-Anhalt), im Südosten die Stadt Bad Harzburg, im Süden die Berg- und Universitätsstadt Clausthal-Zellerfeld (wobei das gemeindefreie Gebiet Harz (Landkreis Goslar) jedoch dazwischen liegt) und im Westen die Stadt Langelsheim. Die nächstgelegenen größeren Städte sind im Nordwesten Hildesheim (45 km), im Norden Salzgitter (30 km), im Nordosten Wolfenbüttel (30 km) und Braunschweig (40 km) sowie im Osten Magdeburg (90 km), im Südosten Nordhausen (50 km) und im Südwesten Göttingen (55 km). Individualverkehr Durch die Stadt verlaufen die Bundesstraßen B 6, die B 82 und die B 241. Ferner beginnt in Goslar die B 498, die durch den Harz nach Osterode führt. Bei Vienenburg beginnt die A 395 nach Braunschweig. Über die B 82 ist zudem die Anschlussstelle Rhüden an der A 7 in etwa 20 Kilometer Entfernung zu erreichen. Bahn- und Busverkehr In Goslar gibt es drei Bahnhöfe; neben dem Bahnhof Goslar in Innenstadtnähe befinden sich je ein Bahnhof in den Stadtteilen Oker und Vienenburg. Die früheren Haltepunkte Odermark und Grauhof existieren heute nicht mehr. Durch das Stadtgebiet verlaufen die Eisenbahnstrecken von Halle (Saale) über Vienenburg (Bahnstrecke Halle–Vienenburg) nach Hildesheim und Hannover (Bahnstrecke Hildesheim–Goslar), von Braunschweig nach Seesen/Kreiensen (Bahnstrecke Neuekrug Hahausen–Goslar) sowie über Oker nach Bad Harzburg (Bahnstrecke Oker–Bad Harzburg). Ab Goslar gibt es Direktverbindungen nach Hannover, Braunschweig, Magdeburg, Halle (Saale) und Göttingen, am Wochenende fahren zusätzlich einzelne Züge nach Berlin. Die Stadtbus Goslar GmbH betreibt ein aus sechs Linien bestehendes Stadtbusnetz, die Regionalbus Braunschweig GmbH unterhält mehrere Verbindungen ins Umland. Über Fernbusverbindungen sind u. a. Berlin, Magdeburg, Göttingen, Kassel, Dortmund, Essen und Düsseldorf umsteigefrei zu erreichen. Am Bahnhof Goslar existiert ein zentraler Omnibusbahnhof.

**CODICE OGGETTO: 24323913 - 38640 Goslar**

# Ulteriori informazioni

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 4.6.2032. Endenergiebedarf beträgt 41.00 kwh/(m²*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1964. Die Energieeffizienzklasse ist E.

**CODICE OGGETTO: 24323913 - 38640 Goslar**

# Partner di contatto

Per ulteriori informazioni, si prega di contattare la persona di riferimento:

Jörg Gehrke

Adolph-Roemer-Straße 16  Resina
E-Mail: harz@von-poll.com

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

www.von-poll.com