

Herzberg

Rarität: Stilvoll - Elegant - Zeitlos - Unternehmervilla mit viel Platz und tollem Grundstück

Codice oggetto: 26323046

RESERVIERT



www.von-poll.com

PREZZO D'ACQUISTO: 365.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 259 m² • VANI: 7.5 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 1.531 m²

Codice oggetto: 26323046 - 37412 Herzberg

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

Codice oggetto: 26323046 - 37412 Herzberg

A colpo d'occhio

Codice oggetto	26323046
Superficie netta	ca. 259 m ²
Tipologia tetto	a padiglione
Vani	7.5
Bagni	2
Anno di costruzione	1971
Garage/Posto auto	2 x superficie libera, 2 x Garage

Prezzo d'acquisto	365.000 EUR
Casa	Casa unifamiliare
Compenso di mediazione	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Stato dell'immobile	Curato
Tipologia costruttiva	massiccio
Superficie lorda	ca. 190 m ²
Caratteristiche	Terrazza, Bagni di servizio, Giardino / uso comune, Cucina componibile

Codice oggetto: 26323046 - 37412 Herzberg

Dati energetici

Tipologia di riscaldamento	centralizzato	Certificazione energetica	Attestato Prestazione Energetica
Riscaldamento	Gas	Consumo energetico	198.50 kWh/m²a
Certificazione energetica valido fino a	12.02.2036	Classe di efficienza energetica	F
Fonte di alimentazione	Impianto di cogenerazione	Anno di costruzione secondo il certificato energetico	1971

Codice oggetto: 26323046 - 37412 Herzberg

La proprietà



Codice oggetto: 26323046 - 37412 Herzberg

La proprietà



Codice oggetto: 26323046 - 37412 Herzberg

La proprietà



Codice oggetto: 26323046 - 37412 Herzberg

La proprietà



Codice oggetto: 26323046 - 37412 Herzberg

La proprietà



Codice oggetto: 26323046 - 37412 Herzberg

La proprietà



Codice oggetto: 26323046 - 37412 Herzberg

La proprietà



Codice oggetto: 26323046 - 37412 Herzberg

La proprietà



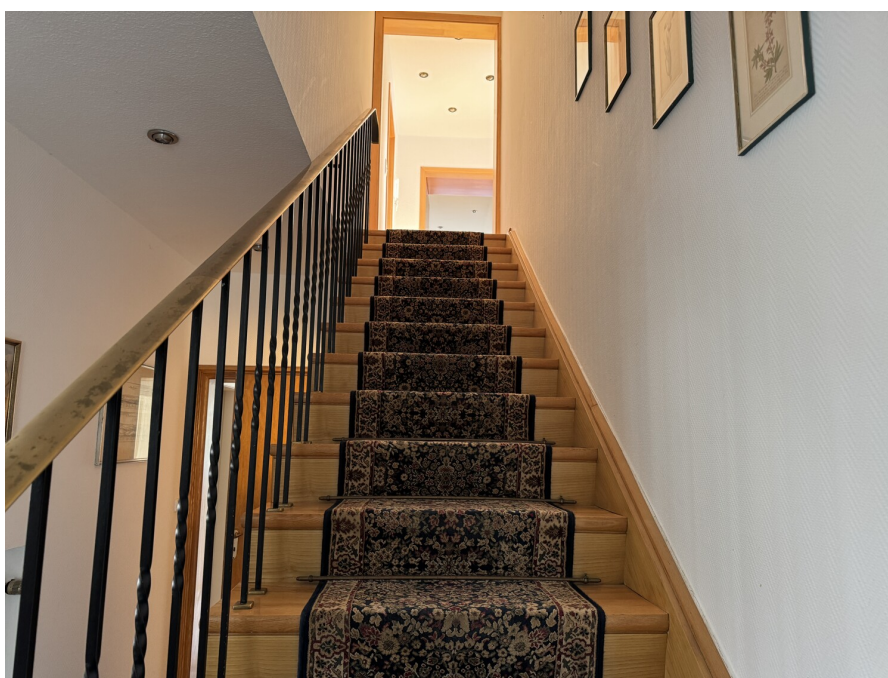
Codice oggetto: 26323046 - 37412 Herzberg

La proprietà



Codice oggetto: 26323046 - 37412 Herzberg

La proprietà



Codice oggetto: 26323046 - 37412 Herzberg

La proprietà



Codice oggetto: 26323046 - 37412 Herzberg

La proprietà



Codice oggetto: 26323046 - 37412 Herzberg

La proprietà



Codice oggetto: 26323046 - 37412 Herzberg

La proprietà



Codice oggetto: 26323046 - 37412 Herzberg

La proprietà

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

Codice oggetto: 26323046 - 37412 Herzberg

Una prima impressione

In einem schönen Herzberger Umfeld befindet sich dieses außergewöhnliche Architektenhaus. Geplant und gebaut für eine Unternehmerfamilie besticht die Villa mit viel Raffinesse, Großzügigkeit und Eleganz. Zur Straße abgeschlossen eröffnen sich dem Betrachter beim Betreten des Hauses lichtdurchflutete und ansprechende Räumlichkeiten.

Insgesamt gibt es zwei Etagen zu entdecken und erleben, wobei ein charmantes Raumgefühl das Herz höher schlagen lässt und ein Gefühl des Nach-Hause-Kommens vermittelt. Hier leben, wohnen und residieren Sie auf ca. 259 m² Wohnfläche.

Perfekt geplant befinden sich im Erdgeschoss das großzügige Entree, Wohnzimmer mit Ausgang auf die Terrasse und das Grundstück, Esszimmer, Küche inkl. Einbauküche, Gäste-WC, Badezimmer mit Dusche und Badewanne. Drei weitere Räume, die ideal als Schlafzimmer / Kinderzimmer / Gästezimmer geeignet sind, befinden sich in dem separaten Schlafzimmertrakt. Eine Echtholz-Treppe führt in den oberen Bereich. Hier befinden sich eine Galerie, diverse Räumlichkeiten sowie ein Badezimmer mit Dusche und Badewanne.

Nicht unerwähnt lassen möchten wir den äußerst großen Souterrainbereich, der das Raumkonzept perfekt ergänzt. Diverse Lagerräume, Arbeitsbereiche und Heizungsraum bilden eine Symbiose zum Wohnbereich. Ein separater Zugang führt zu den Garagen, so dass diese im Trockenen erreichbar sind.

Beheizt wird die Immobilie mit einem gasbetriebenen Blockheizkraftwerk, welches nach dem Prinzip der Kraft-Wärme-Koppelung gleichzeitig Energie und Wärme produziert und so eine effiziente Möglichkeit zur Wärme- und Stromerzeugung darstellt.

Das pflegeleicht angelegte Grundstück umrahmt das Haus harmonisch und bietet Privatsphäre, Raum zum Spielen für die Kleinen aber auch ausreichend Platz zum Anlegen eines Obst- und Gemüsegartens. Zum Relaxen und Entspannen lädt die überdachte Terrasse ein. Hier am Abend mit der Familie und Freunden sitzen und den Tag Revue passieren lassen - was gibt es schöneres.

Unendlich viel könnten wir hier noch über diese außergewöhnliche Immobilie und Ihre Vorzüge schreiben, aber den schönsten Eindruck bekommen Sie bei einer Besichtigung.

Wir freuen uns auf Sie.

Für eine Finanzierung steht Ihnen gern von Poll Finance zur Verfügung.

Codice oggetto: 26323046 - 37412 Herzberg

Dettagli dei servizi

- im Jahr 1990 Drainage rund um die Immobilie gelegt
- im Jahr 1996 Austausch der Fenster und Einbau von 2-fach verglasten Fenstern
- im Jahr 2000 Ausbau des Dachgeschosses, Neueindeckung des Daches und Dämmung des Unterdaches
- ca. im Jahr 2013 Einbau eines Blockheizkraftwerkes
- Jalousien
- teilweise Parkettfußböden, teilweise Fliesen
- im Jahr 1996 Renovierung des Bades im EG
- partielle Erneuerung Elektrik und Leitungen
- Doppelgarage und Aussenstellplätze vor den Garagen sowie Abstellmöglichkeit im oberen Bereich der Garagen
- großzügiger Souterrainbereich mit Möglichkeiten Arbeitsbereiche zu schaffen
- wunderschöne überdachte Terrasse in Süd-West-Ausrichtung
- und vieles mehr

Codice oggetto: 26323046 - 37412 Herzberg

Tutto sulla posizione

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.

Codice oggetto: 26323046 - 37412 Herzberg

Ulteriori informazioni

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.

Codice oggetto: 26323046 - 37412 Herzberg

Partner di contatto

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

Jörg Gehrke

Adolph-Roemer-Straße 16, 38678 Clausthal-Zellerfeld

Tel.: +49 5323 - 96 23 43 0

E-Mail: harz@von-poll.com

Alla clausola di esclusione di responsabilità di von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com