Langelsheim / Lautenthal

Charmantes Mehrfamilienhaus: Ruhige Lage, großes Potential, Sanierung erforderlich

Número de propiedad: 25323071

PRECIO DE COMPRA: 189.000 EUR • **SUPERFICIE HABITABLE:** ca. 270 m^2 • **HABITACIONES:** 8 • **SUPERFICIE DEL TERRENO:** 850 m^2

Número de propiedad: 25323071 - 38685 Langelsheim / Lautenthal

- De un vistazo
- La propiedad
- Datos energéticos
- Una primera impresión
- Detalles de los servicios
- Todo sobre la ubicación
- Otros datos
- Contacto con el socio

Número de propiedad: 25323071 - 38685 Langelsheim / Lautenthal

De un vistazo

Número de propiedad	25323071
Superficie habitable	ca. 270 m²
Tipo de techo	Techo a dos aguas
Habitaciones	8
Baños	4
Año de construcción	1970
Tipo de aparcamiento	2 x Garaje

Precio de compra	189.000 EUR
Casa	Casa plurifamiliar
Comisión	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Método de construcción	Sólido
Características	Jardín / uso compartido, Cocina empotrada, Balcón

Número de propiedad: 25323071 - 38685 Langelsheim / Lautenthal

Datos energéticos

Tipo de calefacción	Calefacción central
Fuente de energía	Gas
Certificado energético válido hasta	04.06.2035
Fuente de energía	Gas

Certificado energético	Certificado energético
Demanda de energía final	180.60 kWh/m²a
Clase de eficiencia energética	F
Año de construcción según el certificado energético	1970

Número de propiedad: 25323071 - 38685 Langelsheim / Lautenthal

La propiedad

www.von-poll.com

Número de propiedad: 25323071 - 38685 Langelsheim / Lautenthal

La propiedad

Número de propiedad: 25323071 - 38685 Langelsheim / Lautenthal

La propiedad

Número de propiedad: 25323071 - 38685 Langelsheim / Lautenthal

La propiedad

Número de propiedad: 25323071 - 38685 Langelsheim / Lautenthal

La propiedad

Número de propiedad: 25323071 - 38685 Langelsheim / Lautenthal

La propiedad

Número de propiedad: 25323071 - 38685 Langelsheim / Lautenthal

La propiedad

Número de propiedad: 25323071 - 38685 Langelsheim / Lautenthal

La propiedad

Número de propiedad: 25323071 - 38685 Langelsheim / Lautenthal

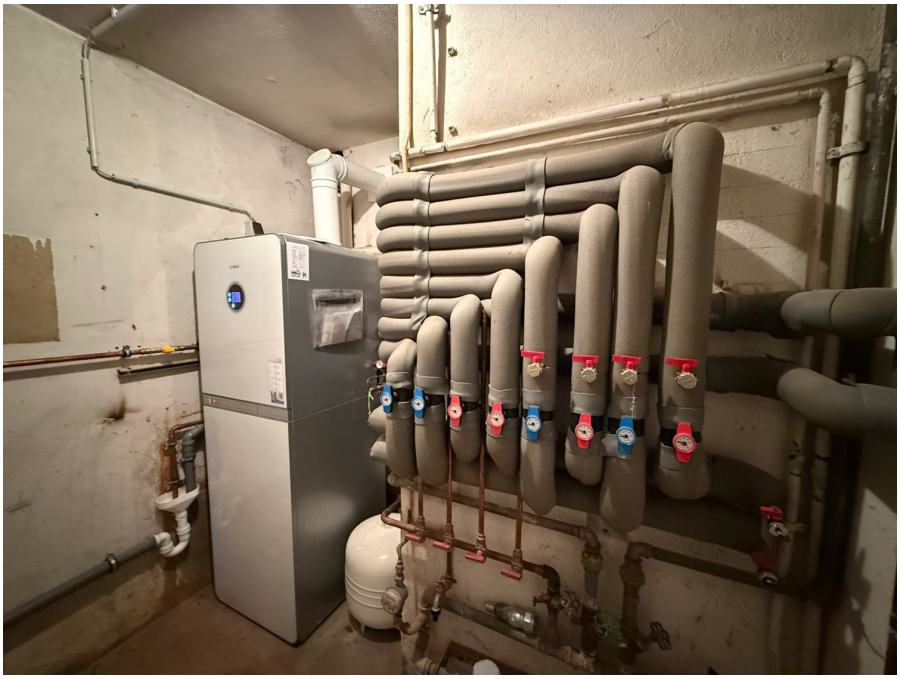
La propiedad

Número de propiedad: 25323071 - 38685 Langelsheim / Lautenthal

La propiedad

Número de propiedad: 25323071 - 38685 Langelsheim / Lautenthal

La propiedad



Número de propiedad: 25323071 - 38685 Langelsheim / Lautenthal

La propiedad

Número de propiedad: 25323071 - 38685 Langelsheim / Lautenthal

La propiedad

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

Número de propiedad: 25323071 - 38685 Langelsheim / Lautenthal

Una primera impresión

Dieses Mehrfamilienhaus, errichtet im Jahr 1970, bietet auf einer großzügigen Wohnfläche von ca. 270 m² vielfältige Möglichkeiten zur individuellen Nutzung. Es steht auf einem ca. 850 m² großen Grundstück in einer ruhigen Wohnumgebung. Mit insgesamt acht Zimmern und vier Badezimmern verteilt über vier Wohneinheiten, eignet sich die Immobilie hervorragend für Investoren oder eine große Familie.

Der Gebäudekomplex umfasst zwei 1-Zimmer-Apartments sowie zwei 3-Zimmer-Wohnungen, die jeweils über einen Balkon verfügen. Die Raumaufteilung ist durchdacht und ermöglicht eine flexible Nutzung der einzelnen Einheiten. Die Immobilie bietet zudem zwei Garagen, die zusätzlichen Komfort für die Bewohner bieten.

Die zentrale Heizungsanlage wurde 2021 auf moderne Gas-Brennwerttechnik umgerüstet, was sowohl die Energieeffizienz als auch die Heizkosten positiv beeinflusst. Trotz dieser Erneuerung gibt es einen erheblichen Sanierungsbedarf. Besonders die beiden kleineren Apartments erfordern eine grundlegende Modernisierung, um aktuellen Wohnansprüchen zu genügen. Auch die Bäder sind in die Jahre gekommen und entsprechen nicht mehr zeitgemäßen Standards. Die vorhandenen Holzfenster sind ebenfalls älteren Datums und bedürfen einer Erneuerung oder zumindest einer gründlichen Instandhaltung.

Ein weiteres Merkmal dieser Immobilie ist das großzügige Gartengrundstück. Aktuell präsentiert sich der Garten in einem verwilderten Zustand, bietet jedoch großes Potential für Gestaltung und Nutzung. Für Investoren oder Käufer, die handwerklich versiert sind, bietet sich hier die Möglichkeit, eigenen Ideen und Vorstellungen freien Lauf zu lassen und die Außenanlage individuell zu gestalten.

Trotz der notwendigen Sanierungsarbeiten bietet das Haus interessante Vorzüge, insbesondere in Hinblick auf das Ausbaupotential. Mit der richtigen Planung könnte beispielsweise eine Umgestaltung in eine große Wohneinheit oder eine moderne Aufteilung der bestehenden Einheiten realisiert werden. Aufgrund des erheblichen Sanierungsbedarfs ist es möglich, die Immobilie zu einem attraktiven Preis zu erwerben und entsprechend der eigenen Vorstellungen und Ansprüche umzugestalten.

Die ruhige Lage in einer etablierten Wohngegend verleiht dem Objekt zusätzliches Potenzial, sowohl für den Eigenbedarf als auch für die Vermietung. Mit einem klaren Konzept und gezielten Investitionen kann diese Immobilie zu einem attraktiven und

wertsteigernden Zuhause entwickelt werden.

Für Fragen zur Immobilie oder zur Vereinbarung eines Besichtigungstermins stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung. Nutzen Sie die Gelegenheit, dieses vielseitige Objekt nach Ihren Vorstellungen zu gestalten und seine Möglichkeiten voll auszuschöpfen. Wir freuen uns auf Ihre Kontaktaufnahme und die gemeinsame Besichtigung.

Número de propiedad: 25323071 - 38685 Langelsheim / Lautenthal

Detalles de los servicios

-Vorteile
- ruhige Lage
- 2 Garagen
- 4 Wohneinheiten.
2 x 1 Zimmer Appartment, 2 x 3 Zimmer Wohnung mit Balkon
- Gartengrundstück
- gutes Ausbaupotential
- Gas Heizung Brennwerttechnik aus 2021
Nachteile
- großer Sanierungsstau
- die 2 kleine Wohnungen müssen grundsaniert werden
- Bäder älter
- ältere Holzfenster
- verwildeter Garten

Número de propiedad: 25323071 - 38685 Langelsheim / Lautenthal

Todo sobre la ubicación

Lautenthal – Naturidylle, Lebensqualität und gute Anbindung im Harz

Lautenthal, ein charmantes Bergstädtchen im Oberharz, vereint Natur, Erholung und moderne Infrastruktur. Umgeben von dichten Wäldern, idyllischen Tälern und klaren Gebirgsbächen ist der Ort ein Paradies für Naturliebhaber. Wanderwege, Radstrecken und das nahegelegene Skigebiet bieten zahlreiche Möglichkeiten für Outdoor-Aktivitäten. Auch das Besucherbergwerk Lautenthals Glück und die Harzer Schmalspurbahn sorgen für abwechslungsreiche Freizeitgestaltung.

Die verkehrsgünstige Lage ermöglicht eine gute Erreichbarkeit: Über die Bundesstraße B82 ist Lautenthal an die umliegenden Städte Goslar, Seesen und Clausthal-Zellerfeld angebunden. Öffentliche Verkehrsmittel verbinden den Ort zuverlässig mit der Region.

In puncto Bildung bietet Lautenthal ein familienfreundliches Umfeld mit Kindergärten und Schulen in der Umgebung. Einkaufsmöglichkeiten sowie kleine Fachgeschäfte sorgen für eine gute Nahversorgung mit regionalen Produkten und persönlichem Service.

Dank seiner ruhigen Lage, der guten Anbindung und vielfältigen Freizeitmöglichkeiten vereint Lautenthal naturnahes Wohnen mit allen Annehmlichkeiten des modernen Lebens – ein idealer Ort für Familien, Berufstätige und Ruhesuchende.

Número de propiedad: 25323071 - 38685 Langelsheim / Lautenthal

Otros datos

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.
Dieser ist gültig bis 4.6.2035.
Endenergiebedarf beträgt 180.60 kwh/(m²*a).
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1970.
Die Energieeffizienzklasse ist F.

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.

Número de propiedad: 25323071 - 38685 Langelsheim / Lautenthal

Contacto con el socio

Para más información, diríjase a su persona de contacto:

Jörg Gehrke

Adolph-Roemer-Straße 16, 38678 Clausthal-Zellerfeld
Tel.: +49 5323 - 96 23 43 0
E-Mail: harz@von-poll.com

Al aviso legal de von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com