

Hattorf am Harz

# Freundlich und in begehrter Lage - 60er Ikone mit tollem Grundstück möchte zum Leben erweckt werden

???????? ??????????: 25323056



[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)

???? ??????: 169.000 EUR • ??????????: ca. 160 m<sup>2</sup> • ??????: 8 • ?????? ????: 867 m<sup>2</sup>

??????? ???????: 25323056 - 37197 Hattorf am Harz

- ☐ ?? ??? ??????
- ☐ ?? ????????
- ☐ ??????????? ??????????
- ☐ ??? ?????? ??????????
- ☐ ??????????????? ??? ??????????
- ☐ ??? ??? ??? ????????????
- ☐ ?????? ???????????????
- ☐ ?????????????? ???????????????

???????? ??????????: 25323056 - 37197 Hattorf am Harz

?? ??? ??????

|                       |                                                             |
|-----------------------|-------------------------------------------------------------|
| ???????? ??????????   | 25323056                                                    |
| ????????????          | ca. 160 m²                                                  |
| ?????? ???????        | ???????????????? ??????                                     |
| ??????????            | 8                                                           |
| ??????????            | 2                                                           |
| ????? ?????????????   | 1961                                                        |
| ?????? ?????????????? | 2 x ?????????????<br>?????? ??????????????,<br>1 x ???????? |

|                                  |                                                                                       |
|----------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------|
| ????? ????????                   | 169.000 EUR                                                                           |
| ??????                           | ?????????????<br>?????????????????                                                    |
| ?????????????                    | Käuferprovision<br>beträgt 3,57 % (inkl.<br>MwSt.) des<br>beurkundeten<br>Kaufpreises |
| ?????????<br>?????????????       | ???????                                                                               |
| ?????????????????????<br>??????? | ca. 80 m²                                                                             |
| ???????                          | ?????????, ??????                                                                     |

??????? ???????: 25323056 - 37197 Hattorf am Harz

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

|                                                    |                      |                                                                              |                |
|----------------------------------------------------|----------------------|------------------------------------------------------------------------------|----------------|
| ??????????<br>??????????                           | ????????? ?????????? | ?????????????????<br>??????????                                              | BEDARF         |
| ????? ???????????                                  | ??????               | ??????? ???????<br>??????????                                                | 352.90 kWh/m²a |
| ?????????????<br>?????????????????<br>???????? ??? | 06.11.2034           | ??????????<br>??????????????<br>??????????                                   | H              |
| ????? ???????????                                  | ??????               | ????? ?????????????<br>????????? ?? ??<br>?????????????<br>????????????????? | 1962           |

??????? ???????? : 25323056 - 37197 Hattorf am Harz

?? ????????



[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)



??????? ???????: 25323056 - 37197 Hattorf am Harz

?? ????????



??????? ?????????: 25323056 - 37197 Hattorf am Harz

?? ????????



???????? ?????????: 25323056 - 37197 Hattorf am Harz

?? ?????????



??????? ???????: 25323056 - 37197 Hattorf am Harz

?? ????????



??????? ???????: 25323056 - 37197 Hattorf am Harz

?? ????????



??????? ???????: 25323056 - 37197 Hattorf am Harz

?? ????????



??????? ???????: 25323056 - 37197 Hattorf am Harz

?? ????????



??????? ???????: 25323056 - 37197 Hattorf am Harz

?? ????????



??????? ???????: 25323056 - 37197 Hattorf am Harz

?? ????????



??????? ???????: 25323056 - 37197 Hattorf am Harz

?? ????????



???????? ??: 25323056 - 37197 Hattorf am Harz

?? ????????



???????? ?????????: 25323056 - 37197 Hattorf am Harz

?? ?????????



??????? ???????: 25323056 - 37197 Hattorf am Harz

?? ????????



??????? ???????: 25323056 - 37197 Hattorf am Harz

?? ???????

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](http://www.von-poll.com/harz)

??????? ?????????: 25323056 - 37197 Hattorf am Harz

## ??? ?????? ???????????

In begehrter Hattorfer Wohnlage steht dieses charmante und lichtdurchflutete Einfamilienhaus auf einem 867 m<sup>2</sup> großen Grundstück. Das Haus wurde in solider Bauweise um 1961 gebaut und verfügt über insgesamt ca. 160 m<sup>2</sup> Wohnfläche, die sich aufteilen auf Erdgeschoss und Obergeschoss. Im Erdgeschoss befinden sich der Eingangsbereich, Küche, Badezimmer, Wohnzimmer sowie drei weitere Zimmer. Wunderschön ist die sehr gut erhaltene Holztreppe, die in das Obergeschoss führt. Im Obergeschoss befinden sich weitere vier Zimmer sowie eine ehemalige Küche und ein Badezimmer. Die Immobilie ist voll unterkellert und wird mit einer Gaszentralheizung beheizt. Die Warmwasserversorgung erfolgt über einen Warmwasserspeicher. Diverse Lagermöglichkeiten sowie die "Waschküche" mit Anschluss für die Waschmaschine befinden sich ebenfalls im Keller. Ein Highlight ist das fantastisch eingewachsene Grundstück mit altem Obstbaumbestand - was gibt es besseres als die Äpfel aus dem eigenen Garten. Das Grundstück bietet ausreichend Fläche zum Relaxen und Entspannen, zum Spielen für die Kleinen aber auch um einen Gemüsegarten anzulegen. Interessant ist auch der massiv gebaute, ehemalige Stall auf dem Grundstück, der viel Potential bietet. Die Immobilie zeichnet sich durch eine fantastische Lage mit einem hohen Wohnwert aus. Jedoch möchten wir darauf hinweisen, dass der Standard nicht mehr den heutigen Ansprüchen gerecht wird und erheblicher Renovierungs- bzw. Sanierungsbedarf besteht. Eine Garage sowie zwei PKW-Aussenstellplätze runden dieses spannende Immobilienangebot ab. Wir freuen uns auf Ihre Kontaktaufnahme und die Besichtigung mit Ihnen. - Gern unterstützt Sie von Poll Finance bei der Realisierung Ihrer Finanzierung.

??????? ?????????: 25323056 - 37197 Hattorf am Harz

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

- renovierungs- bzw. sanierungsbedürftig
- Gaszentralheizung und Warmwasserspeicher
- Holzdielen in den Räumen
- wunderschöne Holztreppe
- Garage sowie PKW-Aussenstellplätze
- ehemaliges Stallgebäude
- traumhaftes Grundstück
- voll unterkellert
- Anfang der 2000er Jahre wurde die linke Hausseite behangen (Ziegel und Schiefer)

??????? ?????????: 25323056 - 37197 Hattorf am Harz

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

Hattorf ist ein malerischer und äußerst begehrter Ort am Rande des Südharzes mit ca. 4.000 Einwohnern und einer gelebten Dorfradition. Die Samtgemeinde Hattorf am Harz befindet sich im Landkreis Göttingen in Niedersachsen. Die nächstgelegene Kernstadt ist Osterode am Harz. Hattorf verfügt über eine ausgezeichnete Infrastruktur, so gibt es einen Supermarkt, Bäcker, Schlachter aber auch Ärzte, Kindergarten, Friseur, Tankstelle und vieles mehr. Auch eine Grundschule ist vorhanden, so dass die Kleinen direkt im Ort eingeschult werden können. Selbstverständlich ist auch für sportliche Aktivitäten gesorgt: Rund um Hattorf finden sich wunderschöne Wander- und Radfahrwege, ein Freibad, diverse Spielplätze für die Kleinen und vieles mehr. Die Verkehrsanbindung von und nach Hattorf ist ideal. Von Hattorf aus können Sie auf einem sehr gut ausgebauten Straßennetz in sämtliche Richtungen mit dem PKW fahren, sei es Richtung Herzberg, Osterode oder auch Richtung Katlenburg / Northeim. Hattorf verfügt über einen eigenen Bahnhof. Züge verkehren in regelmäßigen Abständen Richtung Herzberg-Northeim-Göttingen, von wo aus Sie dann in alle Richtungen mit der Bahn fahren können. Auch die Busverbindung ist hervorragend. Leben in Hattorf bedeutet hoher Wohn- und Lebenskomfort verbunden mit einer sehr guten Infrastruktur.

??????? ???????: 25323056 - 37197 Hattorf am Harz

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

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 6.11.2034. Endenergiebedarf beträgt 352.90 kwh/(m²\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1962. Die Energieeffizienzklasse ist H.

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 Handelsregistrauszugs, 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.

??????? ?????????: 25323056 - 37197 Hattorf am Harz

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

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

Jörg Gehrke

---

Adolph-Roemer-Straße 16, 38678 Clausthal-Zellerfeld

Tel.: +49 5323 - 96 23 43 0

E-Mail: harz@von-poll.com

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)