

Langelsheim / Lautenthal

## Kleines Einfamilienhaus mit ca. 115 m<sup>2</sup> Wohnfläche und 540 m<sup>2</sup> Grundstück am Hang

CODICE OGGETTO: 25323908



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

PREZZO D'ACQUISTO: 79.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 115 m<sup>2</sup> • VANI: 6 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 540 m<sup>2</sup>

CODICE OGGETTO: 25323908 - 38685 Langelshelm / Lautenthal

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

CODICE OGGETTO: 25323908 - 38685 Langelsheim / Lautenthal

## A colpo d'occhio

|                     |             |                        |                                                                           |
|---------------------|-------------|------------------------|---------------------------------------------------------------------------|
| CODICE OGGETTO      | 25323908    | Prezzo d'acquisto      | 79.000 EUR                                                                |
| Superficie netta    | ca. 115 m²  | Casa                   | Casa unifamiliare                                                         |
| Tipologia tetto     | a due falde | Compenso di mediazione | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Vani                | 6           | Caratteristiche        | Terrazza, Giardino / uso comune                                           |
| Bagni               | 1           |                        |                                                                           |
| Anno di costruzione | 1780        |                        |                                                                           |

CODICE OGGETTO: 25323908 - 38685 Langelshelm / Lautenthal

## Dati energetici

|                                         |               |
|-----------------------------------------|---------------|
| Tipologia di riscaldamento              | centralizzato |
| Riscaldamento                           | Gas           |
| CERTIFICAZIONE ENERGETICA VALIDO FINO A | 17.02.2035    |
| Fonte di alimentazione                  | Gas           |

|                                                       |                     |
|-------------------------------------------------------|---------------------|
| Certificazione energetica                             | Diagnosi energetica |
| Consumo energetico                                    | 240.90 kWh/m²a      |
| Classe di efficienza energetica                       | G                   |
| Anno di costruzione secondo il certificato energetico | 1700                |



CODICE OGGETTO: 25323908 - 38685 Langelsheim / Lautenthal

## La proprietà



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



CODICE OGGETTO: 25323908 - 38685 Langelsheim / Lautenthal

## La proprietà





CODICE OGGETTO: 25323908 - 38685 Langelsheim / Lautenthal

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 25323908 - 38685 Langelsheim / Lautenthal

## La proprietà





CODICE OGGETTO: 25323908 - 38685 Langelsheim / Lautenthal

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 25323908 - 38685 Langelsheim / Lautenthal

## La proprietà





CODICE OGGETTO: 25323908 - 38685 Langelsheim / Lautenthal

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 25323908 - 38685 Langelsheim / Lautenthal

## La proprietà





CODICE OGGETTO: 25323908 - 38685 Langelsheim / Lautenthal

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 25323908 - 38685 Langelsheim / Lautenthal

## La proprietà





CODICE OGGETTO: 25323908 - 38685 Langelsheim / Lautenthal

## La proprietà



FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



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)



**CODICE OGGETTO: 25323908 - 38685 Langelshelm / Lautenthal**

## Una prima impressione

Gemütliches Einfamilienhaus als Ferien- oder Eigenheim ab Mitte April 2025 verfügbar  
Zum Verkauf steht ein charmantes Einfamilienhaus, das im Jahr 1780 erbaut wurde und sich durch eine besondere historische Bauweise auszeichnet. Mit einem geschickt angelegten Grundriss bietet dieses Haus eine Wohnfläche von ca. 115 m<sup>2</sup>, die in insgesamt sechs Zimmer untergliedert ist. Die Raumaufteilung ist ideal geeignet für sowohl Familien als auch Personen, die ein Ferienhaus suchen. Das Grundstück umfasst eine Fläche von etwa 540 m<sup>2</sup>, was vielfältige Gestaltungsmöglichkeiten im Außenbereich eröffnet. Die Immobilie wird ab Mitte 2025 frei übergeben, wodurch sich Interessenten frühzeitig auf die Übernahme vorbereiten können. Eine bedeutende Verbesserung erfuhr das Haus im Jahr 2023 mit der grundlegenden Erneuerung des Badezimmers. Die Ausstattung bewegt sich auf einem normalen Niveau und bietet eine solide Basis für persönliche Anpassungen und Weiterentwicklungen. Die modernen Kunststofffenster wurden im Jahr 2019 installiert und tragen zu einem effektiven Wärmehaushalt bei. Geheizt wird über eine zentral gesteuerte Gas-Heizung, die im Jahr 2005 eingebaut wurde und zuverlässigen Komfort bietet. Besonderes Augenmerk verdient das geschichtsträchtige Harzer Doppeldach, welches nicht nur historische Authentizität bewahrt, sondern auch funktionalen Nutzen aufweist. Der Allgemeinzustand des Hauses ist gut, was auch der kontinuierlichen Pflege und regelmäßigen Modernisierungen zu verdanken ist. Die Lage des Hauses ist strategisch günstig, in der Nähe befindet sich ein öffentlicher Parkplatz, der für zusätzliche Mobilität sorgt. Einkäufe und alltägliche Besorgungen lassen sich so bequem zu Fuß handhaben. Die Entscheidung, keine Innenfotos bereitzustellen, erfolgte auf ausdrücklichen Wunsch der Mieter, um Diskretion zu wahren. Der Zustand des Innenraums kann jedoch als einladend beschrieben werden und lädt zur persönlichen Besichtigung ein, die wir gerne nach Vereinbarung durchführen. Dieses attraktive Angebot richtet sich an Käufer, die nach einem gemütlichen Wohnumfeld suchen und die Möglichkeit einer weiteren individuellen Gestaltung wertschätzen. Durch seine überschaubare Größe und die gute Raumaufteilung ist es ebenso als Ferienhaus geeignet wie für die dauerhafte Nutzung. Zögern Sie nicht, diese historische Immobilie näher in Augenschein zu nehmen. Es besteht kein Denkmalschutz. Kontaktieren Sie uns, um weitere Details zu erfahren oder einen Besichtigungstermin zu vereinbaren. Diese Immobilie bietet eine seltene Gelegenheit, ein Stück Geschichte zu besitzen und nach Ihren Vorstellungen zu gestalten. Besichtigungstermine können wir Ihnen ab dem 31.03.2025 anbieten. Für die Finanzierung stehe Ihnen gerne Frau Keller, von Poll Finance, zur Verfügung.

**CODICE OGGETTO: 25323908 - 38685 Langelsheim / Lautenthal**

## Dettagli dei servizi

- ideal auch als Ferienhaus oder zur Selbstnutzung
- gute Raumaufteilung
- Kunststofffenster 2019
- Harzer Doppeldach
- Gas-Heizung (2005)
- Bad neu 2023
- öffentlicher Parkplatz in der Nähe vorhanden

**CODICE OGGETTO: 25323908 - 38685 Langelshelm / Lautenthal**

## Tutto sulla posizione

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.



**CODICE OGGETTO: 25323908 - 38685 Langelshelm / Lautenthal**

## Ulteriori informazioni

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 17.2.2035. Endenergiebedarf beträgt 240.90 kwh/(m²\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1700. Die Energieeffizienzklasse ist G.

**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.

**CODICE OGGETTO: 25323908 - 38685 Langelsheim / Lautenthal**

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