

**Teichhütte**

# Gepflegtes und vermietetes 2-Familienhaus mit sonnigem Grundstück von ca. 1.552 m<sup>2</sup> und Ausbaureserve im Dachgeschoss

Objektnummer: 23323090



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

**KAUFPREIS: 259.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 220 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 8 • GRUNDSTÜCK: 1.552 m<sup>2</sup>**

Objektnummer: 23323090 - 37539 Teichhütte

- Auf einen Blick
- Die Immobilie
- Auf einen Blick: Energiedaten
- Ein erster Eindruck
- Ausstattung und Details
- Alles zum Standort
- Weitere Informationen
- Ansprechpartner

Objektnummer: 23323090 - 37539 Teichhütte

## Auf einen Blick

Objektnummer	23323090
Wohnfläche	ca. 220 m <sup>2</sup>
Dachform	Satteldach
Bezugsfrei ab	nach Vereinbarung
Zimmer	8
Badezimmer	2
Baujahr	1975
Stellplatz	3 x Freiplatz, 2 x Garage

Kaufpreis	259.000 EUR
Haus	Zweifamilienhaus
Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisierung / Sanierung	2016
Bauweise	Massiv
Nutzfläche	ca. 150 m <sup>2</sup>
Ausstattung	Gäste-WC, Garten-/mitbenutzung, Balkon

Objektnummer: 23323090 - 37539 Teichhütte

## Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung	Energieinformationen	BEDARF
Energieausweis gültig bis	31.10.2028	Endenergiebedarf	254.70 kWh/m <sup>2</sup> a
Befuerung	Gas	Energie- Effizienzklasse	H

Objektnummer: 23323090 - 37539 Teichhütte

## Die Immobilie



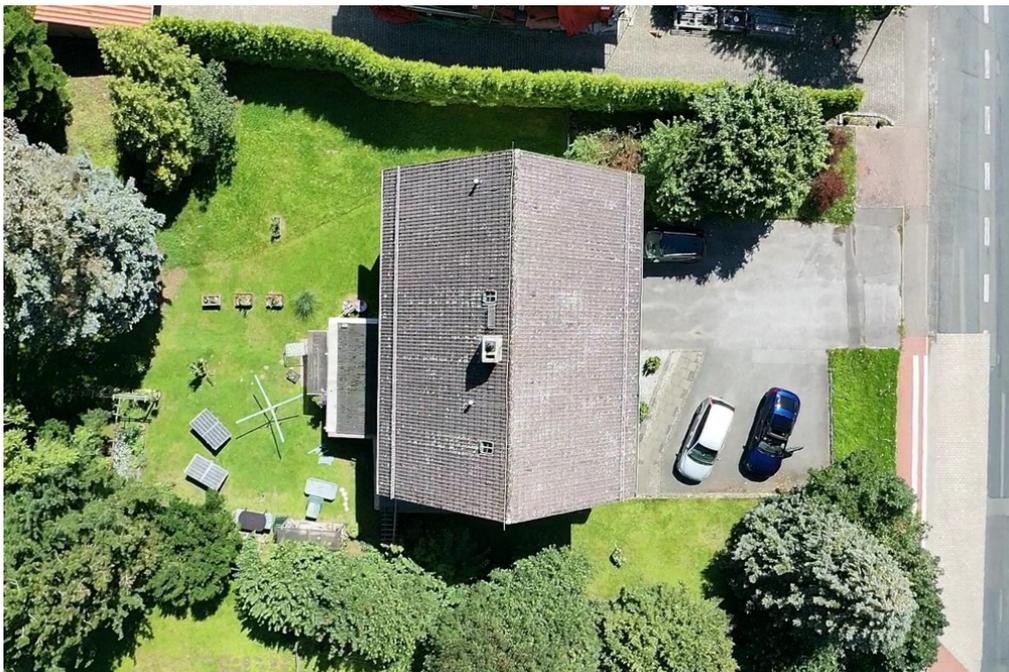
[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)



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

Objektnummer: 23323090 - 37539 Teichhütte

## Die Immobilie



Objektnummer: 23323090 - 37539 Teichhütte

## Die Immobilie



Objektnummer: 23323090 - 37539 Teichhütte

## Die Immobilie



Objektnummer: 23323090 - 37539 Teichhütte

## Die Immobilie



Objektnummer: 23323090 - 37539 Teichhütte

## Die Immobilie



Objektnummer: 23323090 - 37539 Teichhütte

## Die Immobilie



Objektnummer: 23323090 - 37539 Teichhütte

## Die Immobilie



Objektnummer: 23323090 - 37539 Teichhütte

## Die Immobilie

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN

VP VON POLL  
IMMOBILIEN



Geschäftsstellenleiter Jörg Gehrke (Mitte)  
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)

Objektnummer: 23323090 - 37539 Teichhütte

## Ein erster Eindruck

Angeboten zum Kauf wird hier ein vermietetes 2-Familienhaus im Bad Grundner Ortsteil Teichhütte. Insgesamt verfügt das Objekt über eine Wohnfläche von ca. 220 m<sup>2</sup> und einer Grundstücksgröße von ca. 1.552 m<sup>2</sup>. Die IST-Nettomiete beträgt 1.161,00 Euro pro Monat, somit 13.932,00 Euro p.a. Die Garagenmiete ist in der Kaltmiete bereits enthalten. Das Haus ist äußerst gepflegt und es wurden immer wieder umfangreiche Renovierungsmaßnahmen getroffen wie Austausch der Fenster, Renovierung der Wohnungen, partielle Nachrüstung der Elektroinstallation, etc. Auch das Dach (Harzer Doppeldach) ist in einem hervorragenden Zustand. Interessant ist hier die Möglichkeit, dass Dachgeschoss zu einer weiteren Wohneinheit auszubauen. Vorrichtungen dafür sind bereits getroffen. Die Mietverträge datieren aus 2016 (EG) und 2022 (1. OG). Es besteht ein angenehmes Miteinander. Das Grundstück ist zwischen den Mietern aufgeteilt und wird von diesen gepflegt und instand gehalten. Durch die hervorragende Lage des Hauses und der guten Infrastruktur drumherum erwerben Sie hier eine interessante und wertbeständige Immobilie. Es besteht die Möglichkeit, gemeinsam mit diesem Objekt zwei weitere Mehrfamilienhäuser zu erwerben, so dass insgesamt 12 Wohneinheiten zur Verfügung stehen. - Bitte sprechen Sie uns an. Wir freuen uns auf die Besichtigung mit Ihnen. Bei der Finanzierung unterstützt Sie gern "von Poll Finance".

Objektnummer: 23323090 - 37539 Teichhütte

## Ausstattung und Details

- Gaszentralheizung (Brenner aus 2023)
- Harzer Doppeldach
- Einbau Fenster in 2012
- renovierte Bäder
- sehr guter Zustand der Wohnungen
- teils Laminatfußböden, teils Fliesen, teils PVC
- 2 Garagen
- 3 Aussenstellplätze
- großes Grundstück
- 2 Balkone
- Terrasse und kleiner Anbau im hinteren Bereich des Grundstücks
- und vieles mehr

Objektnummer: 23323090 - 37539 Teichhütte

## Alles zum Standort

Teichhütte ist ein Ortsteil der Gemeinde Bad Grund im Landkreis Göttingen in Niedersachsen. Die nächstgelegene größere Stadt ist Osterode am Harz. Durch die hervorragende Anbindung an die Bundesstraße 243 (Harz-Schnellstraße) in Richtung Osterode, Seesen und A7 eignet sich der Ort auch für auswärts arbeitende Bürger hervorragend zum Wohnen und Leben. Die Anbindung an die öffentlichen Verkehrsmittel Richtung Osterode, Clausthal-Zellerfeld ist ebenfalls gegeben. TOP ist auch die Anbindung zum Bahnhof Gittelde, von dort verkehren Züge in Richtung Braunschweig (mit Stopp in Münchehof, Seesen, Salzgitter-Ringelheim und Salzgitter-Bad) und Herzberg (mit Stopp in Osterode) stündlich. Teichhütte verfügt über eine gute Infrastruktur. Ein großer EDEKA-Markt sowie ein Aldi-Markt sind in wenigen Gehminuten erreichbar. Die Fahrtzeit nach Osterode mit dem PKW dauert ca. 10 min. Dort gibt es eine weitere hervorragende Infrastruktur in allen Bereichen.

Objektnummer: 23323090 - 37539 Teichhütte

## Weitere Informationen

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 31.10.2028. Endenergiebedarf beträgt 254.70 kwh/(m<sup>2</sup>\*a). Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1975. 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 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.

Objektnummer: 23323090 - 37539 Teichhütte

## Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Jörg Gehrke

---

Adolph-Roemer-Straße 16 Harz

E-Mail: [harz@von-poll.com](mailto:harz@von-poll.com)

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

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