

Osterode am Harz

# Sunny - Charming - Spacious - Exciting property in Lasfelde with approx. 222 m<sup>2</sup> of living space.

*Property ID: 25323116*



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

**PURCHASE PRICE: 269.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 206 m<sup>2</sup> • ROOMS: 7 • LAND AREA: 1.211 m<sup>2</sup>**

Property ID: 25323116 - 37520 Osterode am Harz

-  At a glance
-  The property
-  Energy Data
-  A first impression
-  Details of amenities
-  All about the location
-  Other information
-  Contact partner

Property ID: 25323116 - 37520 Osterode am Harz

## At a glance

Property ID	25323116	Purchase Price	269.000 EUR
Living Space	ca. 206 m <sup>2</sup>	Commission	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Roof Type	Gabled roof	Condition of property	Well-maintained
Rooms	7	Usable Space	ca. 100 m <sup>2</sup>
Bathrooms	2	Equipment	Terrace, Guest WC, Garden / shared use, Built-in kitchen, Balcony
Year of construction	1928		
Type of parking	2 x Outdoor parking space, 2 x Garage		

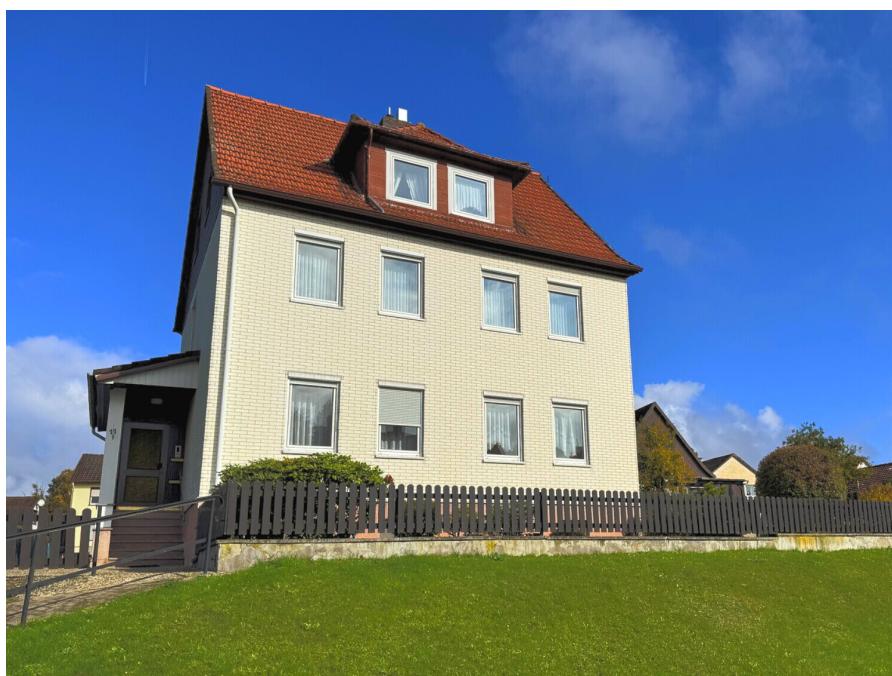
Property ID: 25323116 - 37520 Osterode am Harz

## Energy Data

Type of heating	Central heating	Energy Certificate	Energy consumption certificate
Energy Source	Gas	Final energy consumption	117.90 kWh/m <sup>2</sup> a
Energy certificate valid until	10.07.2035	Energy efficiency class	D
Power Source	Gas	Year of construction according to energy certificate	1928

Property ID: 25323116 - 37520 Osterode am Harz

## The property



Property ID: 25323116 - 37520 Osterode am Harz

## The property



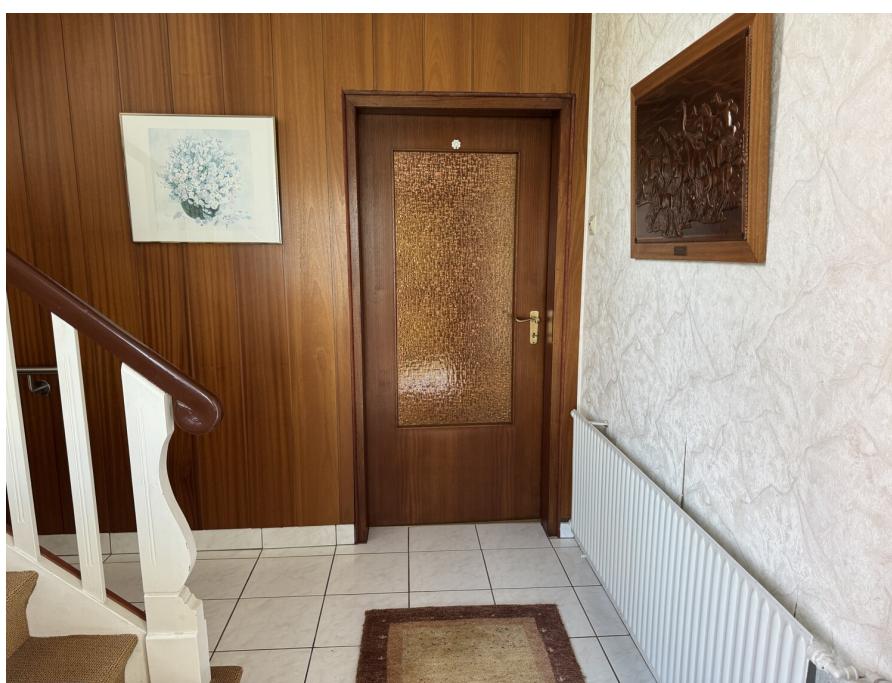
Property ID: 25323116 - 37520 Osterode am Harz

## The property



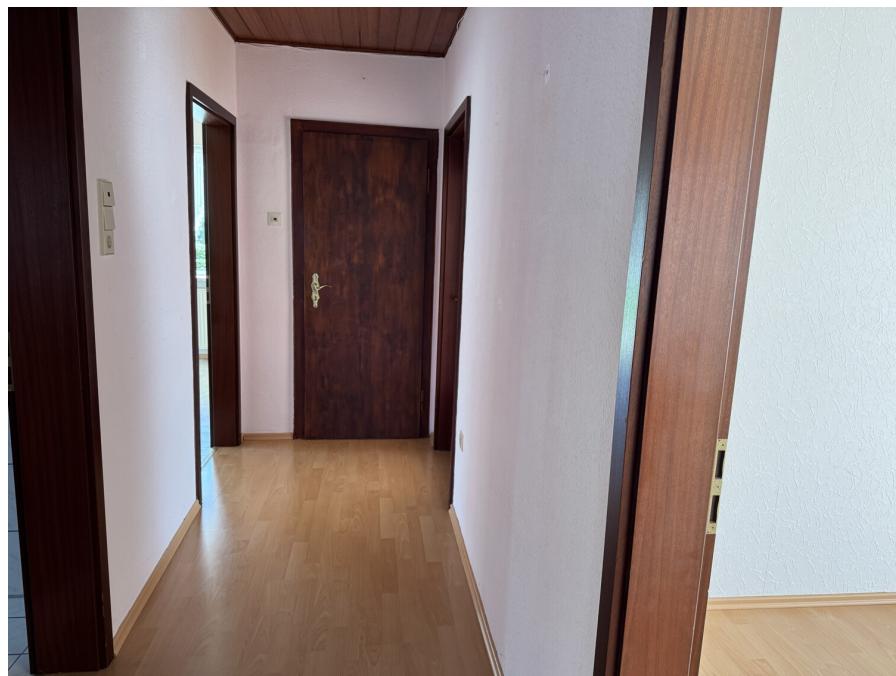
Property ID: 25323116 - 37520 Osterode am Harz

## The property



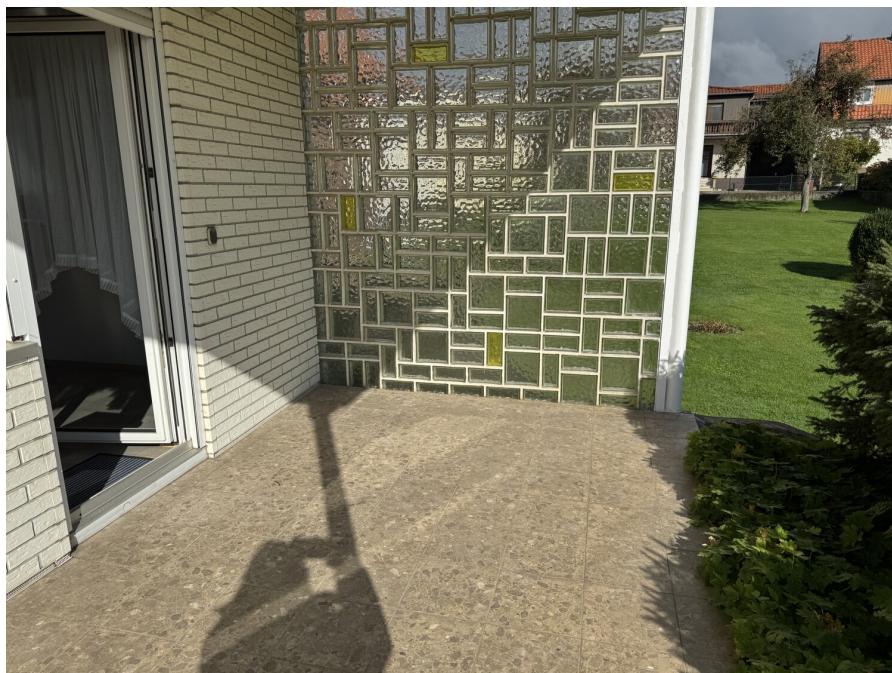
Property ID: 25323116 - 37520 Osterode am Harz

## The property



Property ID: 25323116 - 37520 Osterode am Harz

## The property



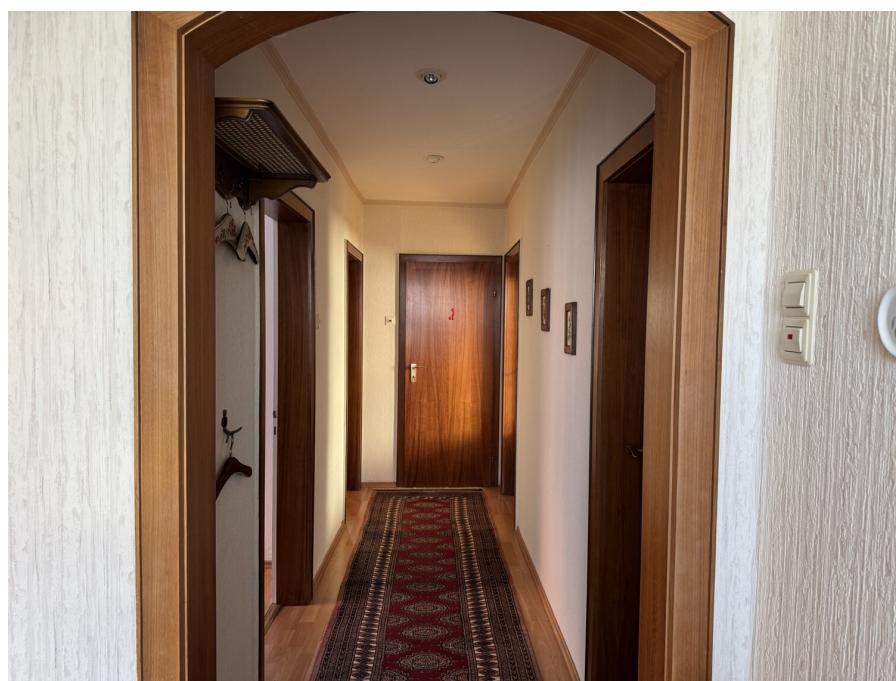
Property ID: 25323116 - 37520 Osterode am Harz

## The property



Property ID: 25323116 - 37520 Osterode am Harz

## The property



Property ID: 25323116 - 37520 Osterode am Harz

## The property



Property ID: 25323116 - 37520 Osterode am Harz

## The property



Property ID: 25323116 - 37520 Osterode am Harz

## The property



Property ID: 25323116 - 37520 Osterode am Harz

## The property



Property ID: 25323116 - 37520 Osterode am Harz

## The property



Property ID: 25323116 - 37520 Osterode am Harz

## The property



Property ID: 25323116 - 37520 Osterode am Harz

## The property



Property ID: 25323116 - 37520 Osterode am Harz

## The property



FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



VP VON POLL  
IMMOBILIEN

VP 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)

**Property ID: 25323116 - 37520 Osterode am Harz**

## A first impression

This sunny and interesting property, situated in a prime location in Lasfelde, offers a variety of potential uses. Built around 1928, the house boasts approximately 222 m<sup>2</sup> of living space. The beautiful 1211 m<sup>2</sup> plot, complete with outbuildings and two garages, is landscaped for easy maintenance and may even offer the possibility of further development. The property comprises three floors plus a basement, where charming and thoughtful details create a welcoming atmosphere. The ground floor can be used as a self-contained apartment, featuring two rooms, a bathroom with a shower and bathtub, a washing machine connection, a guest WC, and a spacious kitchen with access to the terrace. The first floor, combined with the attic, provides the perfect living space for a family. This floor includes a generous living and dining area, a small room ideal as an office or guest room, a guest WC, and a kitchen with access to a balcony. The attic offers three rooms and a bathroom with a bathtub. We would also like to mention the basement area with storage rooms, a laundry room, a boiler room, and a workshop. The low-maintenance grounds offer unique opportunities for relaxation and leisure, as well as ample space for a vegetable and fruit garden. There's truly plenty of room here for everyone. The outbuilding on the property, including two garages, offers fantastic possibilities for DIY enthusiasts and hobbyists. This is a solid property in a sought-after, family-friendly location, offering many possibilities for a beautiful home. We look forward to hearing from you and showing you the property. Ms. Keller from Poll Finance will be happy to assist you with financing options.

Property ID: 25323116 - 37520 Osterode am Harz

## Details of amenities

- Kunststofffenster 2-fach verglast
- Gaszentralheizung (Brenner aus 2011)
- Warmwasser im Erdgeschoss über einen Warmwasserspeicher
- Warmwasser im Obergeschoss und Dachgeschoss über einen Durchlauferhitzer
- Dachboden isoliert, Dach aus dem Baujahr, jedoch ständig auf Schäden kontrolliert
- Elektrik teilweise erneuert
- teilweise Einbauschränke
- Original-Treppe
- Aussenjalousien
- 2 Garagen
- Nebengebäude
- gefliester Keller
- Werkstatt
- Balkon im Obergeschoss
- Terrasse im Erdgeschoss
- wunderschönes pflegeleichtes Grundstück
- lichtdurchflutete Räume

**Property ID: 25323116 - 37520 Osterode am Harz**

## All about the location

Osterode ist eine selbständige Gemeinde im Südosten des Landes Niedersachsen im Landkreis Göttingen. Die Söestadt Osterode am Harz war die Kreisstadt des am 1. November 2016 mit dem Landkreis Göttingen fusionierten Landkreises Osterode am Harz. Osterode verfügt über ca. 22.000 Einwohner. Die Stadt selbst bietet eine hohe Lebensqualität und sehr gute Infrastruktur. Viele namhafte Unternehmen sind in Osterode ansässig und sorgen für eine wirtschaftsstarken Kommune mit Produktionen von hochwertigen Produkten für die Weltwirtschaft. Durch die verkehrsgünstige Lage hat sich Osterode in den letzten Jahren zudem auch für einen exzellenten Standort für die Logistik entwickelt.

Viel Fachwerk und Historie prägen das Stadtbild von Osterode. Die Fußgängerzone mit dem wunderschönen Marktplatz und kleinen gemütlichen Cafés und Geschäften lädt zum Flanieren und Relaxen ein. Größere Einkaufszentren sind rund um die Innenstadt zu finden.

Durch Osterode verläuft die B241 mit einer hervorragenden Anbindung bis nach Nordhausen oder aber auch zur A7.

Schulen inkl. Gymnasien, Ärzte, Restaurants, Kindergärten und vieles mehr sind gut und zentral erreichbar. Auch für Freizeitaktivitäten ist gesorgt: Rad- und Wanderwege, Fitnessstudios, Schwimmbad - alles ist zu finden.

Osterode verfügt über einen Bahnhof, die Nahverkehrszüge in Richtung Herzberg oder Braunschweig verkehren im Stundentakt.

Wohnen in Osterode bedeutet eine hohe Lebensqualität.

**Property ID: 25323116 - 37520 Osterode am Harz**

## Other information

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 10.7.2035.

Endenergieverbrauch beträgt 117.90 kWh/(m<sup>2</sup>\*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1928.

Die Energieeffizienzklasse ist D.

**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.

**Property ID: 25323116 - 37520 Osterode am Harz**

## Contact partner

For further information, please contact your contact person:

Jörg Gehrke

---

Adolph-Roemer-Straße 16, 38678 Clausthal-Zellerfeld

Tel.: +49 5323 - 96 23 43 0

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

*To the Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

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