Osterode am Harz / Lerbach

Die Natur als Nachbar - Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung in idyllischer Lage von Lerbach

CODE DU BIEN: 25323070

www.von-poll.com

PRIX D'ACHAT: 259.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 230 m^2 • PIÈCES: 9 • SUPERFICIE DU TERRAIN: 1.828 m^2

CODE DU BIEN: 25323070 - 37520 Osterode am Harz / Lerbach

- En un coup d'œil
- La propriété
- Informations énergétiques
- Une première impression
- Détails des commodités
- Tout sur l'emplacement
- Plus d'informations
- Contact

CODE DU BIEN: 25323070 - 37520 Osterode am Harz / Lerbach

En un coup d'œil

CODE DU BIEN	25323070
Surface habitable	ca. 230 m²
Type de toiture	à deux versants
Pièces	9
Salles de bains	2
Année de construction	1960
Place de stationnement	1 x Abri de voitures, 1 x surface libre

Prix d'achat	259.000 EUR
Type de bien	Maison individuelle
Commission pour le locataire	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
État de la propriété	Bon état
Technique de construction	massif
Surface de plancher	ca. 30 m²
Aménagement	Terrasse, WC invités, Cheminée, Jardin / utilisation partagée, Bloc-cuisine, Balcon

CODE DU BIEN: 25323070 - 37520 Osterode am Harz / Lerbach

Informations énergétiques

Type de chauffage	Chauffage centralisé
Chauffage	Gaz
Certification énergétiquew valable jusqu'au	19.05.2035
Source d'alimentation	Gaz

Certification énergétique	Certificat de performance énergétique
Consommation finale d'énergie	64.56 kWh/m²a
Classement énergétique	B
Année de construction selon le certificat énergétique	1960

CODE DU BIEN: 25323070 - 37520 Osterode am Harz / Lerbach

La propriété

CODE DU BIEN: 25323070 - 37520 Osterode am Harz / Lerbach

La propriété

CODE DU BIEN: 25323070 - 37520 Osterode am Harz / Lerbach

La propriété

CODE DU BIEN: 25323070 - 37520 Osterode am Harz / Lerbach

La propriété

CODE DU BIEN: 25323070 - 37520 Osterode am Harz / Lerbach

La propriété

CODE DU BIEN: 25323070 - 37520 Osterode am Harz / Lerbach

La propriété

CODE DU BIEN: 25323070 - 37520 Osterode am Harz / Lerbach

La propriété

CODE DU BIEN: 25323070 - 37520 Osterode am Harz / Lerbach

La propriété

CODE DU BIEN: 25323070 - 37520 Osterode am Harz / Lerbach

La propriété

CODE DU BIEN: 25323070 - 37520 Osterode am Harz / Lerbach

La propriété

CODE DU BIEN: 25323070 - 37520 Osterode am Harz / Lerbach

La propriété

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

CODE DU BIEN: 25323070 - 37520 Osterode am Harz / Lerbach

Une première impression

Dieses ansprechende und solide gebaute Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung aus den 60er Jahren befindet sich in außergewöhnlicher Lage im Osteroder Ortsteil Lerbach und besticht durch Großzügigkeit und Individualität. Im Haupthaus mit ca. 167 m² Wohnfläche lässt es sich wunderbar leben. Ein cleverer und optimal umgesetzter Grundriss vermittelt Platz und Lebensqualität auch für die Familie. Im Erdgeschoss befinden sich Entreé, Gäste-WC, zwei Räume, die individuell genutzt werden können, Abstellraum, Wohnzimmer mit Kamin, Küche inkl. Einbauküche, Wintergarten und Balkon. Der Zugang zum Wintergarten ist von der Küche und vom Wohnzimmer aus möglich. Der Wintergarten mit ausreichend Platz für einen Essbereich aber auch die herrliche Terrasse bieten einen einzigartigen und weitläufigen Blick in die Landschaft und es entsteht das Gefühl "die Welt gehört mir". Das Obergeschoss mit der großzügigen Diele erreichen Sie durch die massive Holztreppe. Hier finden sich drei Schlafzimmer, Büro, Badezimmer mit Dusche und Eck-Badewanne, separates WC, kleiner Abstellbereich, Hauswirtschaftsraum mit Anschluss für die Waschmaschine sowie ein Balkon. Die Zimmer im Obergeschoss verfügen über eine Schräge, die jedoch aufgrund der Größe der Zimmer sehr charmant wirkt. Insgesamt sind die Räumlichkeiten im Erd- und Obergeschoss sehr raffiniert gestaltet und bieten einen angenehmes Raumgefühl und einen hohen Wohnwert. Nicht unerwähnt lassen möchten wir die separat zugängliche Einliegerwohnung, die komplett ausgestattet ist und vielerlei Nutzungsmöglichkeiten bietet. Ein weiteres Highlight ist der Blick in die Natur. An lauen Abenden auf dem Balkon zu sitzen und zu relaxen und entspannen im Einklang mit der Natur - was gibt es Schöneres. Die Immobilie ist teilweise unterkellert. Hier finden sich der Heizungsraum sowie kleinere Lagerräume. Ebenso gibt es im Aussenbereich ein kleinen Bereich zum Lagern der Gartengeräte. Ein Carport sowie ein PKW-Aussenstellplatz runden dieses außergewöhnliche Angebot ab. Bitte erlauben Sie uns den Hinweis, dass die Immobilie einen gepflegten Eindruck macht jedoch einige malermäßigen Arbeiten sicherlich nötig sind. Lassen Sie sich verzaubern von dieser wunderbaren und geräumigen Immobilie. - Wir freuen uns auf Ihre Kontaktaufnahme und die Besichtigung mit Ihnen. Gern unterstützt Sie von Poll Finance bei der Realisierung Ihrer Finanzierung.

CODE DU BIEN: 25323070 - 37520 Osterode am Harz / Lerbach

Détails des commodités

-Gaszentralheizung (Brenner aus dem Jahr 2020) mit Warmwasserspeicher
-Erneuerung der Gasleitung
-Solarunterstützung Warmwasser
-Erneuerung der Dachsparren (ca. im Jahr 2000)
-großer Wintergarten
-Balkon im Erdgeschoss, Balkon im Obergeschoss
-großzügige Räumlichkeiten
-Fliesen, Laminat, Vinyl, Parkett
-Einbauküche im Haupthaus und in der Einliegerwohnung
-doppelt verglaste Holzfenster (überwiegend aus dem Jahr 1995)
-Kamin im Wohnzimmer
-Kamin im Wohnzimmer der Einliegerwohnung
-Glasfaser mit 1000 mbits
-Carport
-Einliegerwohnung mit separatem Eingang
-teilweise unterkellert
-und vieles mehr

CODE DU BIEN: 25323070 - 37520 Osterode am Harz / Lerbach

Tout sur l'emplacement

Osterode ist eine selbständige Gemeinde im Südosten des Landes Niedersachsen im Landkreis Göttingen. Die Sösestadt 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 wirtschaftsstarke 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. Die hier angebotene Immobilie befindet sich in Lerbach - ein Tal- und Straßendorf, welches ein Stadtteil von Osterode ist. Es gibt eine sehr gute Anbindung mit öffentlichen Verkehrsmitteln und die Fahrt mit dem PKW nach Osterode dauert ca. 5 min. Lerbach bietet eine fantastische Natur, traumhafte Wald- und Wanderwege aber auch eine Infrastruktur mit diversen Firmen, Restaurants, Ferienvermietung und einem Kiosk, in dem Lebensmittel für den täglichen Bedarf gekauft werden können.

CODE DU BIEN: 25323070 - 37520 Osterode am Harz / Lerbach

Plus d'informations

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 19.5.2035. Endenergieverbrauch beträgt 64.56 kwh/(m²*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1960. Die Energieeffizienzklasse ist B. 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.

CODE DU BIEN: 25323070 - 37520 Osterode am Harz / Lerbach

Contact

Pour de plus amples informations, veuillez contacter votre personne de contact :

Jörg Gehrke

Adolph-Roemer-Straße 16 Résine
E-Mail: harz@von-poll.com

To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com