

Osterode am Harz

Propriété ensoleillée, charmante, spacieuse et attrayante à Lasfelde avec environ 222 m<sup>2</sup> de surface habitable.

**CODE DU BIEN: 25323116**



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

**PRIX D'ACHAT: 269.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 206 m<sup>2</sup> • PIÈCES: 7 • SUPERFICIE DU TERRAIN: 1.211 m<sup>2</sup>**

CODE DU BIEN: 25323116 - 37520 Osterode am Harz

- 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: 25323116 - 37520 Osterode am Harz**

## En un coup d'œil

CODE DU BIEN	25323116	Prix d'achat	269.000 EUR
Surface habitable	ca. 206 m <sup>2</sup>	Type de bien	Maison bifamiliale
Type de toiture	à deux versants	Commission pour le locataire	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Pièces	7	État de la propriété	Bon état
Salles de bains	2	Surface de plancher	ca. 100 m <sup>2</sup>
Année de construction	1928	Aménagement	Terrasse, WC invités, Jardin / utilisation partagée, Bloc-cuisine, Balcon
Place de stationnement	2 x surface libre, 2 x Garage		

**CODE DU BIEN: 25323116 - 37520 Osterode am Harz**

## Informations énergétiques

Type de chauffage	Chauffage centralisé	Certification énergétique	Certificat de performance énergétique
Chauffage	Gaz		
Certification énergétique valable jusqu'au	10.07.2035	Consommation finale d'énergie	117.90 kWh/m <sup>2</sup> a
Source d'alimentation	Gaz	Classement énergétique	D
		Année de construction selon le certificat énergétique	1928

CODE DU BIEN: 25323116 - 37520 Osterode am Harz

## La propriété



CODE DU BIEN: 25323116 - 37520 Osterode am Harz

## La propriété



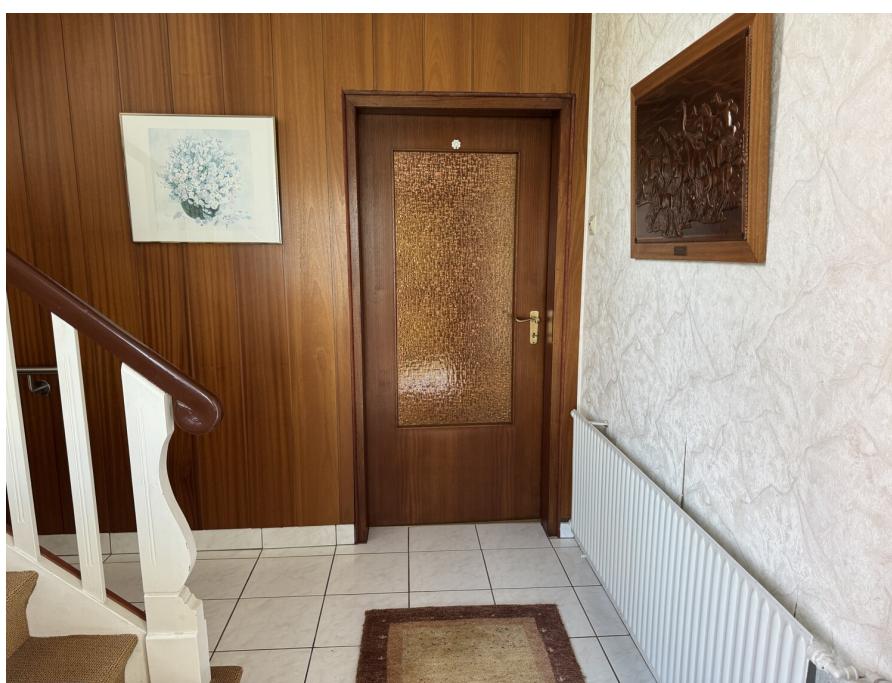
CODE DU BIEN: 25323116 - 37520 Osterode am Harz

## La propriété



CODE DU BIEN: 25323116 - 37520 Osterode am Harz

## La propriété



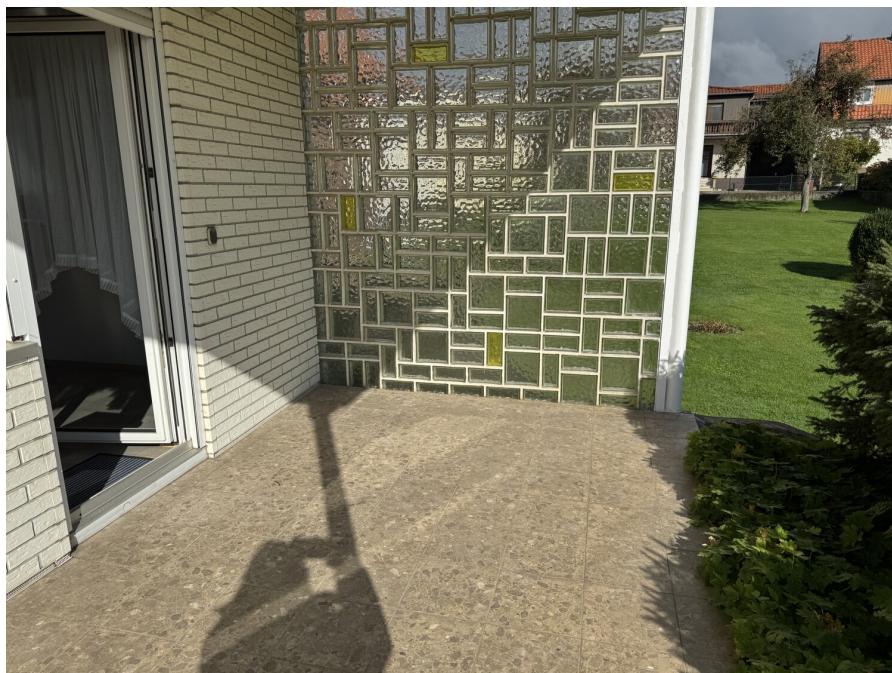
CODE DU BIEN: 25323116 - 37520 Osterode am Harz

## La propriété



CODE DU BIEN: 25323116 - 37520 Osterode am Harz

## La propriété



CODE DU BIEN: 25323116 - 37520 Osterode am Harz

## La propriété



CODE DU BIEN: 25323116 - 37520 Osterode am Harz

## La propriété



CODE DU BIEN: 25323116 - 37520 Osterode am Harz

## La propriété



CODE DU BIEN: 25323116 - 37520 Osterode am Harz

## La propriété



CODE DU BIEN: 25323116 - 37520 Osterode am Harz

## La propriété



CODE DU BIEN: 25323116 - 37520 Osterode am Harz

## La propriété



CODE DU BIEN: 25323116 - 37520 Osterode am Harz

## La propriété



CODE DU BIEN: 25323116 - 37520 Osterode am Harz

## La propriété



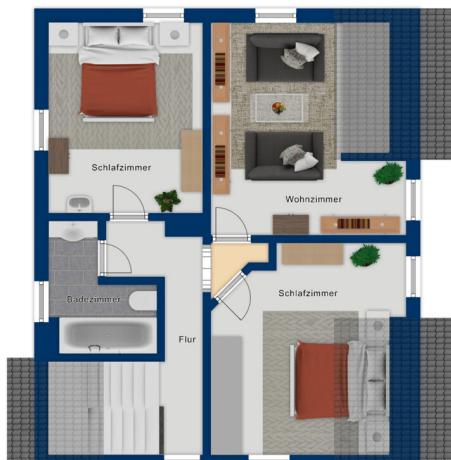
CODE DU BIEN: 25323116 - 37520 Osterode am Harz

## La propriété



CODE DU BIEN: 25323116 - 37520 Osterode am Harz

## La propriété



FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN

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)

**CODE DU BIEN: 25323116 - 37520 Osterode am Harz**

## Une première impression

Cette propriété ensoleillée et pleine de charme, idéalement située à Lasfelde, offre de multiples possibilités d'aménagement. Construite vers 1928, la maison dispose d'environ 222 m<sup>2</sup> de surface habitable. Le magnifique terrain de 1211 m<sup>2</sup>, agrémenté de dépendances et de deux garages, est paysagé pour un entretien facile et offre même la possibilité d'un développement ultérieur. La propriété se compose de trois étages et d'un sous-sol, où des détails soignés et bien pensés créent une atmosphère chaleureuse. Le rez-de-chaussée peut être aménagé en appartement indépendant, comprenant deux pièces, une salle de bains avec douche et baignoire, un branchement pour lave-linge, des toilettes invités et une cuisine spacieuse donnant sur la terrasse. Le premier étage, combiné aux combles aménagés, offre un espace de vie idéal pour une famille. Cet étage comprend un vaste séjour/salle à manger, une petite pièce pouvant servir de bureau ou de chambre d'amis, des toilettes invités et une cuisine avec accès à un balcon. Les combles aménagés offrent trois pièces et une salle de bains avec baignoire. À noter également le sous-sol avec ses espaces de rangement, sa buanderie, sa chaufferie et son atelier. Le terrain, facile d'entretien, offre un cadre idéal pour la détente et les loisirs, ainsi qu'un espace généreux pour un potager et un verger. Il y a vraiment de la place pour tout le monde. Les dépendances, comprenant deux garages, offrent de formidables possibilités aux bricoleurs et amateurs d'activités manuelles. Cette propriété solide, située dans un quartier résidentiel recherché et familial, offre de nombreuses possibilités pour y construire une belle maison. Nous serions ravis de vous accueillir et de vous faire visiter la propriété. Mme Keller de Poll Finance se fera un plaisir de vous renseigner sur les options de financement.

CODE DU BIEN: 25323116 - 37520 Osterode am Harz

## Détails des commodités

- 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

**CODE DU BIEN: 25323116 - 37520 Osterode am Harz**

## 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 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.

**CODE DU BIEN: 25323116 - 37520 Osterode am Harz**

## Plus d'informations

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 Geldwäschegegesetz (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 Geldwäschegegesetz 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: 25323116 - 37520 Osterode am Harz**

## Contact

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

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)

*Vers la clause de non-responsabilité de von Poll Immobilien GmbH*

---

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