Hessen

Wohn- und Arbeitsensemble mit Charme und Potenzial in Osterwieck/ Hessen

??????? ????????: 25363009

???? ??????: 299.000 EUR • ?????????: ca. 237 m^2 • ???????: 7 • ?????? ???: 792 m^2

??????? ????????: 25363009 - 38835 Hessen

- ?? ??? ?????
- ?? ???????
- ?????????? ????????
- ?????? ????????
- ??? ????? ????????
- ??????????? ??? ???????
- ??? ??? ??? ?????????
- ????? ??????????
- ?????????? ???????????

??????? ????????: 25363009 - 38835 Hessen

?? ??? ?????

??????? ????????	25363009
?????????	ca. 237 m²
????? ??????	??????????? ?????
???????	7
????????? ??? ????????	2
????????	2
???? ??????????	1993
????? ??????????	1 x ???????? ??? ??????????, 4 x ?????????? ????? ??????????, 1 x ??????

???? ??????	299.000 EUR
?????????	Käuferprovision beträgt 5.95% (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
???? ???????????	2020
??????? ??????????	??????
?????????????????? ?????	ca. 178 m²
??????	???????, WC ??????????, ?????, ????????

??????? ????????: 25363009 - 38835 Hessen

??????????? ????????

????????? ?????????	???????? ????????
???? ?????????	????
?????????? ????????????? ?????? ???	18.06.2032
???? ?????????	????

?????????????? ?????????	VERBRAUCH
?????? ????????? ?????????	85.10 kWh/m²a
????????? ?????????? ????????	C
???? ?????????? ??????? ?? ?? ?????????? ??????????????	1993

??????? ????????: 25363009 - 38835 Hessen

?? ???????

??????? ????????: 25363009 - 38835 Hessen

?? ???????

??????? ????????: 25363009 - 38835 Hessen

?? ???????

??????? ????????: 25363009 - 38835 Hessen

?? ???????

??????? ????????: 25363009 - 38835 Hessen

?? ???????

??????? ????????: 25363009 - 38835 Hessen

?? ???????

??????? ????????: 25363009 - 38835 Hessen

?? ???????

??????? ????????: 25363009 - 38835 Hessen

?? ???????

??????? ????????: 25363009 - 38835 Hessen

?? ???????

??????? ????????: 25363009 - 38835 Hessen

?? ???????

??????? ????????: 25363009 - 38835 Hessen

?? ???????

??????? ????????: 25363009 - 38835 Hessen

?? ???????

??????? ????????: 25363009 - 38835 Hessen

?? ???????

??????? ????????: 25363009 - 38835 Hessen

?? ???????

??????? ????????: 25363009 - 38835 Hessen

?? ???????

??????? ????????: 25363009 - 38835 Hessen

?? ???????

??????? ????????: 25363009 - 38835 Hessen

?? ???????

??????? ????????: 25363009 - 38835 Hessen

?? ???????

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:

03943 - 539 78 49

Wir freuen uns, von Ihnen zu hören.

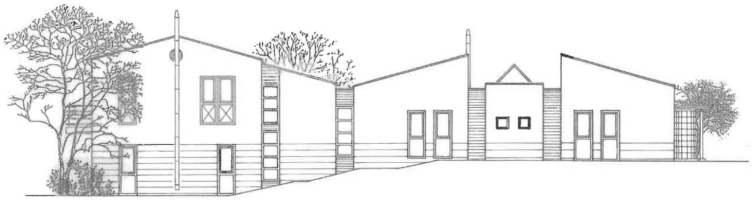
www.von-poll.com/wernigerode

??????? ????????: 25363009 - 38835 Hessen

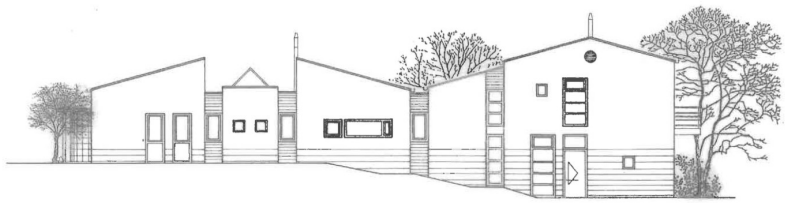
??????

SÜD-WEST-ANSICHT

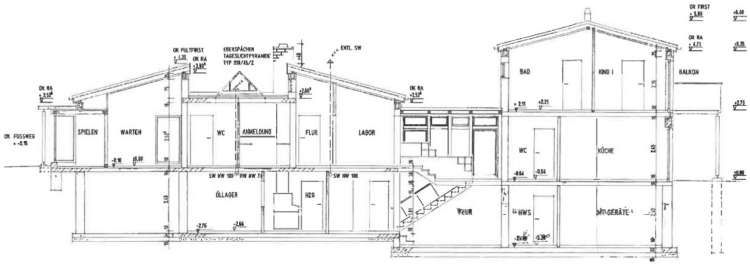
NORD-OST-ANSICHT



SÜD-OST - ANSICHT



NORD-WEST - ANSICHT



???? ? ?????? ??? ????? ?? ???????. ?? ??????? ??? ??????? ??? ??? ??????. ??? ??
???? ????, ??? ???????? ?? ?????????? ??? ???????? ??? ??????????.

??????? ????????: 25363009 - 38835 Hessen

??? ????? ????????

Diese gepflegte Immobilie aus dem Jahr 1993 verbindet Wohnen und Arbeiten auf ideale Weise. Auf einem 792 m² großen Grundstück befinden sich zwei separate Gebäude, die vielfältige Nutzungsmöglichkeiten bieten – sei es als Kombination aus Wohnhaus und Praxis, für Mehrgenerationenwohnen oder zur Vermietung. Die Gesamtwohn- und Nutzfläche beträgt ca. 416 m².

Das Wohnhaus verfügt über ca. 123 m² Wohnfläche, die sich auf zwei Etagen verteilen. Im Erdgeschoss befinden sich ein heller Wohnbereich, eine geräumige Küche mit direktem Zugang zur sonnigen Terrasse sowie ein modernes Badezimmer mit Fußbodenheizung. Große, bodentiefe Fenster sorgen für viel Tageslicht und eine freundliche Wohnatmosphäre. Die Terrasse ist sowohl vom Wohnzimmer als auch von der Küche aus zugänglich und bildet einen fließenden Übergang zum Garten – ideal für entspannte Stunden im Freien. Der gepflegte Garten bietet viel Platz für Kinder zum Spielen, für Hobbygärtner oder einfach zur Erholung im Grünen – ein echtes Highlight für Familien. Das Obergeschoss umfasst drei gut geschnittene Zimmer, ein weiteres komfortables Bad mit Fußbodenheizung und einen Balkon mit schönem Blick ins Grüne.

Ein besonderes Highlight ist der großzügige Vollkeller mit rund 178 m², der teilweise beheizt ist und sich für verschiedene Nutzungen eignet, beispielsweise als Lager, Hobbybereich oder für gewerbliche Zwecke.

Das zweite Gebäude auf dem Grundstück bietet ca. 98 m² Nutzfläche im Erdgeschoss und wurde bisher als Praxis genutzt. Die Räume sind flexibel gestaltbar und eignen sich ideal für eine gewerbliche Nutzung, aber auch als Büro, Atelier, Einliegerwohnung oder als zusätzliche Wohnfläche. Eine Vermietung oder die Nutzung durch Familienangehörige ist problemlos möglich.

Die gesamte Immobilie wird derzeit über eine zentrale Ölheizung beheizt. Die energetischen Kennwerte befinden sich in einem soliden Bereich: Der Endenergieverbrauch für das Wohnhaus beträgt 85,1 kWh/(m²·a), für das Nebengebäude 100 kWh/(m²·a) für Wärme sowie 19 kWh/(m²·a) für Strom. Im Kellerbereich ist bereits ein Gasanschluss vorhanden, der die Möglichkeit bietet, alternativ eine moderne Gasheizung oder eine andere energieeffiziente Heizungsanlage zu installieren.

Für den Fuhrpark stehen eine Garage, ein Carport sowie weitere Außenstellplätze zur Verfügung.

Diese Immobilie überzeugt durch ihre Vielseitigkeit, die großzügigen Flächen und die gepflegte Ausstattung. Die ruhige Lage, der direkte Zugang zum Garten, die durchdachte Raumaufteilung sowie die Möglichkeit, Wohnen und Arbeiten auf einem Grundstück zu vereinen, machen dieses Angebot besonders attraktiv – für Familien, Selbstständige oder Investoren.

??????? ????????: 25363009 - 38835 Hessen

????????????? ??? ???????

Baujahr: 1993
Zwei separate Gebäude (Wohnhaus + Praxis/Bürogebäude)
Wohnfläche Wohnhaus: ca. 123?m² mit 4 Zimmern
Praxisgebäudes: ca. 98?m²
Nutzfläche Praxisgebäude (inkl. Kelleranteil): ca. 199?m²
Grundstücksgröße: 792?m²
Wohn- / Nutzfläche gesamt: ca. 416 m²
2 moderne Bäder mit Fußbodenheizung
Bodentiefe Fenster für viel Tageslicht
Vollkeller 178 m², teilweise beheizt
Direkter Zugang zur Terrasse von Küche und Wohnstube
Balkon im Obergeschoss
Gepflegter Garten mit vielseitigen Nutzungsmöglichkeiten
Ölheizung (zentral)
Energiekennwerte:
– Wohnhaus: 85,1?kWh/(m²·a)
– Praxisgebäude: Wärme 100?kWh/(m²·a), Strom 19?kWh/(m²·a)
Garage für ein Fahrzeug
Carport für ein Fahrzeug
4 Stellplätze vor dem Haus

??????? ????????: 25363009 - 38835 Hessen

??? ??? ??? ??????????

Hessen liegt an der B 79 auf halber Strecke zwischen Wolfenbüttel und Halberstadt. Er befindet sich am Ostrand des Großen Fallsteins und südlich der Niederung des Großen Bruchs. Das Gebiet wird von einem historischen Verkehrsweg, dem Hessendamm, durchzogen. Neben dem Hessendamm fließt die Deersheimer Aue zum Schiffgraben-Ost.

Die Entfernung zu den Städten Wolfenbüttel und Halberstadt beträgt jeweils ca. 24 km. Als unmittelbare Nachbarorte sind Veltheim am Fallstein, Rohrsheim, Dardesheim, Deersheim und Mattierzoll genannt.

Hessen ist ein Ortsteil der Stadt Osterwieck im Landkreis Harz in Sachsen-Anhalt (Deutschland). Etwa 10 km entfernt liegt die Stadt Osterwieck am Südhang des Großen Fallsteins und am rechten Ufer der Ilse.

Die A 36, erreichbar über die Anschlussstellen Vienenburg-Ost, Abbenrode oder Stapelburg, verläuft westlich und südlich von Osterwieck.

??????? ????????: 25363009 - 38835 Hessen

????? ???????????

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.
Dieser ist gültig bis 18.6.2032.
Endenergieverbrauch beträgt 85.10 kwh/(m²*a).
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl.
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1993.
Die Energieeffizienzklasse ist C.

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.

??????? ????????: 25363009 - 38835 Hessen

??????????? ????????????

??? ??????????? ??????????, ????????????? ?? ??? ???????? ??????????? ???:

Jörg Gehrke

Adolph-Roemer-Straße 16, 38678 Clausthal-Zellerfeld
Tel.: +49 5323 - 96 23 43 0
E-Mail: harz@von-poll.com

???? ????????? ??????? ??? von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com