

Osterode am Harz

## Sonnig - Reizvoll - Geräumig - Spannende Immobilie in Lasfelde mit ca. 222 m<sup>2</sup> Wohnfläche.

???????? ?????: 25323116



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

???? ?????: 269.000 EUR • ????????: ca. 206 m<sup>2</sup> • ??????: 7 • ?????? ????: 1.211 m<sup>2</sup>

?????? ?????: 25323116 - 37520 Osterode am Harz

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

????????? ??????????: 25323116 - 37520 Osterode am Harz

## ?? ??? ????

????????? ??????????	25323116
???????????	ca. 206 m <sup>2</sup>
????? ???????	????????????? ??????
??????????	7
???????????	2
????? ??????????????	1928
????? ??????????????	2 x ?????????? ????? ????????????, 2 x ??????

????? ????????	269.000 EUR
???????????	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
?????????????????????	ca. 100 m <sup>2</sup>
???????	???????, WC ???????????, ????, ???????????????, ???????, ????????

????????? ??????????: 25323116 - 37520 Osterode am Harz

## ????????????? ??????????

???????????	????????? ??????????	?????????????????	VERBRAUCH
???????????		???????????	
????? ????????????	??????	???????	117.90 kWh/m²a
???????????????	10.07.2035	???????????	
???????????????????		???????????	
????????? ???		???????????	D
????? ????????????	??????	???????????	
		???????????	1928
		????????? ?? ??	
		???????????	
		???????????????????	

???????? ?????: 25323116 - 37520 Osterode am Harz

?? ???????



????????? ??????????: 25323116 - 37520 Osterode am Harz

?? ????????



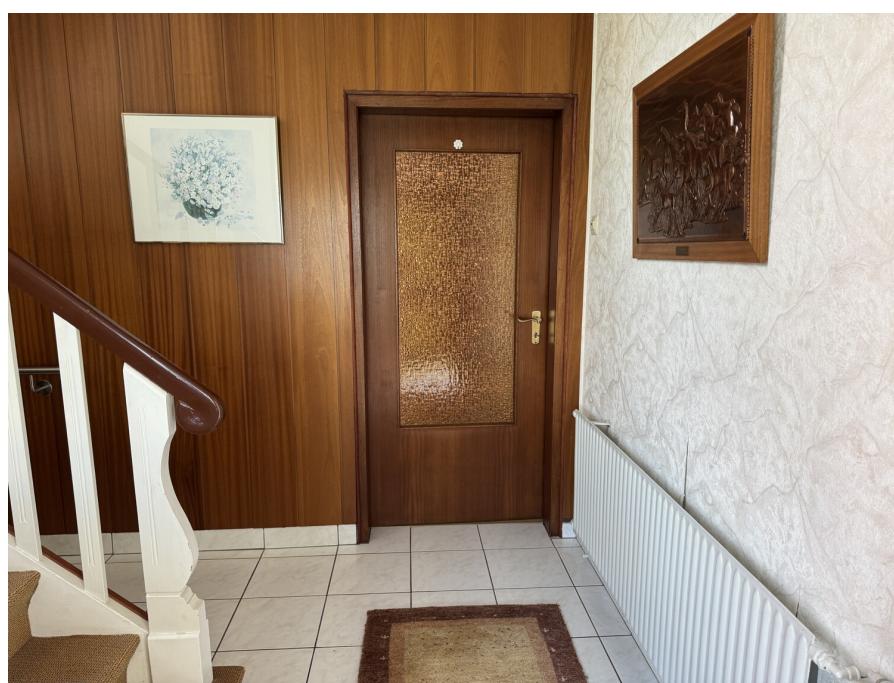
????????? ??????????: 25323116 - 37520 Osterode am Harz

?? ????????



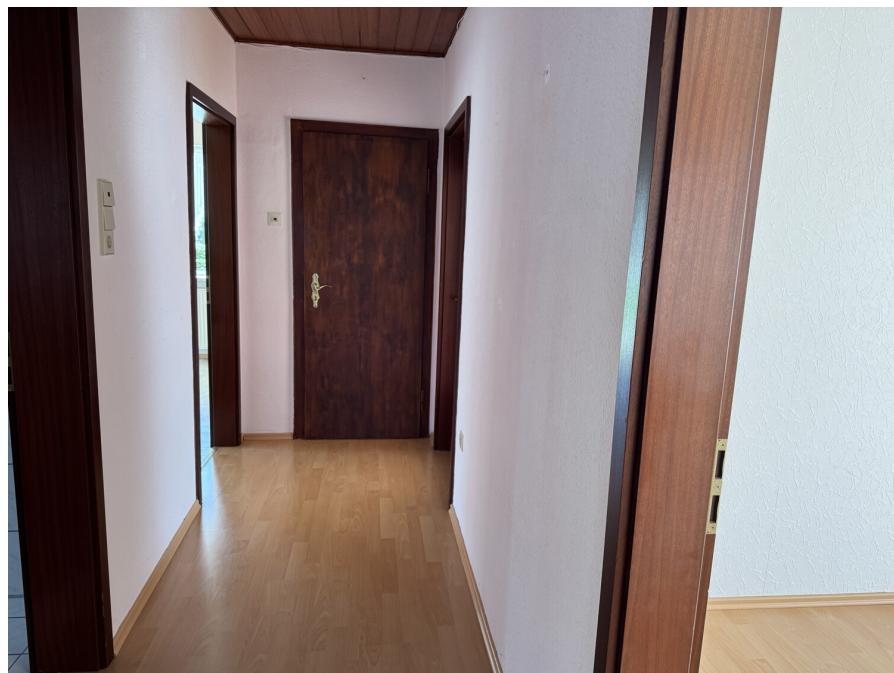
????????? ??????????: 25323116 - 37520 Osterode am Harz

?? ????????



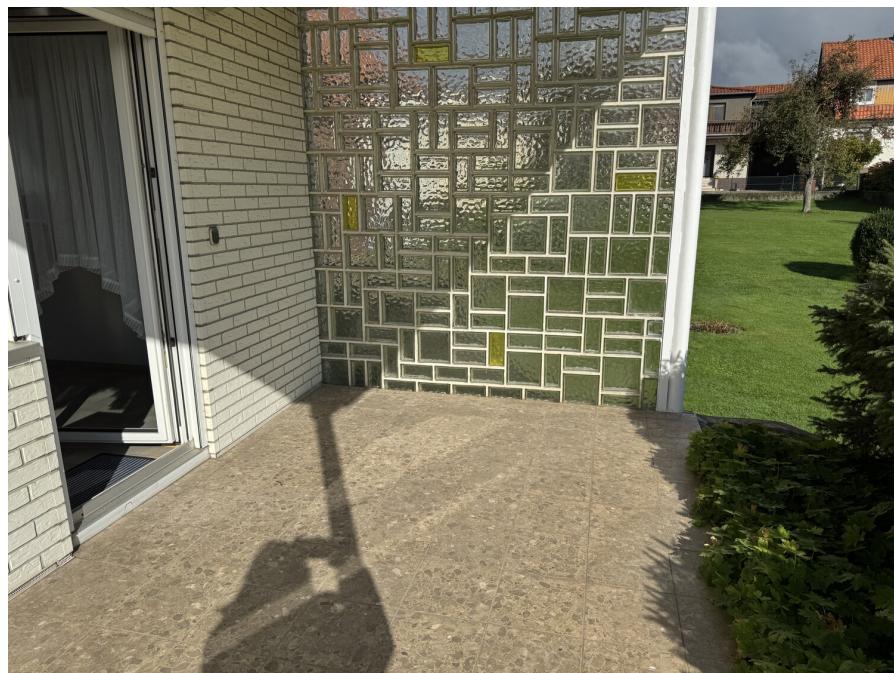
????????? ??????????: 25323116 - 37520 Osterode am Harz

?? ????????



????????? ??????????: 25323116 - 37520 Osterode am Harz

?? ????????



????????? ??????????: 25323116 - 37520 Osterode am Harz

?? ????????



????????? ??????????: 25323116 - 37520 Osterode am Harz

?? ????????



????????? ??????????: 25323116 - 37520 Osterode am Harz

?? ????????



????????? ??????????: 25323116 - 37520 Osterode am Harz

?? ????????



????????? ??????????: 25323116 - 37520 Osterode am Harz

?? ????????



????????? ??????????: 25323116 - 37520 Osterode am Harz

?? ????????



????????? ??????????: 25323116 - 37520 Osterode am Harz

?? ????????



????????? ??????????: 25323116 - 37520 Osterode am Harz

?? ????????



????????? ??????????: 25323116 - 37520 Osterode am Harz

?? ????????



????????? ??????????: 25323116 - 37520 Osterode am Harz

?? ????????



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)

???????? ?????: 25323116 - 37520 Osterode am Harz

## ??? ????? ????????

In hervorragender Lage von Lasfelde liegt diese sonnige und interessante Immobilie mit vielfältigen Nutzungsmöglichkeiten. Die Immobilie wurde um 1928 erbaut und verfügt über ca. 222 m<sup>2</sup> Wohnfläche und Das wunderschöne Grundstück (1211 m<sup>2</sup>) mit Nebengebäude und zwei Garagen ist pflegeleicht angelegt und bietet evtl. sogar noch die Möglichkeit eines Bauplatzes.

Insgesamt gibt es drei Etagen zuzüglich Souterrain zu entdecken und erleben, wobei charmante und liebevolle Details ein wohliges Gefühl vermitteln. Das Erdgeschoss kann als eigenständige Wohneinheit genutzt werden. Hier befinden sich zwei Zimmer, Badezimmer mit Dusche und Badewanne sowie Anschluss für die Waschmaschine, Gäste-WC und eine geräumige Küche mit Ausgang auf die Terrasse.

Das erste Obergeschoss in Verbindung mit dem Dachgeschoss ist der perfekte Bereich zum Wohnen und Leben für eine Familie. Im ersten Obergeschoss befindet sich der großzügige Wohn- und Essbereich, ein kleines Zimmer, welches ideal als Büro und/oder Gästezimmer ist, Gäste-WC sowie die Küche mit Ausgang auf den Balkon. Im Dachgeschoss befinden sich drei Zimmer sowie das Badezimmer mit Badewanne.

Nicht unerwähnt lassen möchten wir den Souterrainbereich mit Lagerräumen, Waschküche, Heizungsraum und Werkstatt.

Das pflegeleicht angelegte Grundstück bietet einmalige Gelegenheiten zum Relaxen und Entspannen und ausreichend Möglichkeiten für einen Gemüse- und Obstgarten. Hier ist wirklich Platz genug für Groß und Klein. Das auf dem Grundstück stehende Hinterhaus inkl. der zwei Garagen bietet tolle Möglichkeiten für Hobbyhandwerker und Bastler.

Hier repräsentieren wir eine solide Immobilie in einer begehrten familiären Lage, die viele Möglichkeiten für ein schönes Zuhause bietet. - Wir freuen uns auf Ihre Kontaktaufnahme und die Besichtigung mit Ihnen.

Gern steht Ihnen von Poll Finance mit Frau Keller für eine Finanzierung zur Seite.

????????? ??????????: 25323116 - 37520 Osterode am Harz

## ???????????????? ??? ????????

- 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

????????? ??????????: 25323116 - 37520 Osterode am Harz

## ??? ??? ??? ??????????

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.

????????? ??????????: 25323116 - 37520 Osterode am Harz

## ????? ????????????

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.



VON POLL  
REAL ESTATE

????????? ??????????: 25323116 - 37520 Osterode am Harz

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

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

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