

Osterode am Harz

# Wunderschönes und großzügiges Einfamilienhaus in der Freiheit

VP azonosító: 24323051



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

VÉTELÁR: 210.000 EUR • HASZNOS LAKÓTÉR: ca. 140 m<sup>2</sup> • SZOBÁK: 5 • FÖLDTERÜLET: 501 m<sup>2</sup>

VP azonosító: 24323051 - 37520 Osterode am Harz

- Áttekintés
- Az ingatlan
- Áttekintés: Energia adatok
- Az els? benyomás
- Részletes felszereltség
- Minden a helyszínr?l
- További információ / adatok
- Kapcsolattartó

VP azonosító: 24323051 - 37520 Osterode am Harz

## Áttekintés

VP azonosító	24323051	Vételár	210.000 EUR
Hasznos lakótér	ca. 140 m <sup>2</sup>	Ház	Családi ház
Tet? formája	Nyeregtet?	Jutalék	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
AZ INGATLAN ELÉRHET?	megállapodás szerint	Kivitelezési módszer	Szilárd
Szobák	5	Hasznos terület	ca. 80 m <sup>2</sup>
FÜRD?SZOBÁK	3	Felszereltség	Terasz, Vendég WC, Kert / közös használat, Beépített konyha, Erkély
ÉPÍTÉS ÉVE	1976		
PARKOLÁSI LEHET?SÉGEK	1 x Felszíni parkolóhely, 1 x Garázs		

VP azonosító: 24323051 - 37520 Osterode am Harz

## Áttekintés: Energia adatok

Fűtési rendszer	Központi fűtés
Energiaforrás	OEL
Energia tanúsítvány érvényességének lejárat	22.03.2034
Energiaforrás	Olaj

Energiatanúsítvány	Energetikai tanúsítvány
Teljes energiaigény	215.00 kWh/m <sup>2</sup> a
Energiahatékonysági besorolás / Energetikai tanúsítvány	G

VP azonosító: 24323051 - 37520 Osterode am Harz

## Az ingatlan



VP azonosító: 24323051 - 37520 Osterode am Harz

## Az ingatlan



VP azonosító: 24323051 - 37520 Osterode am Harz

## Az ingatlan



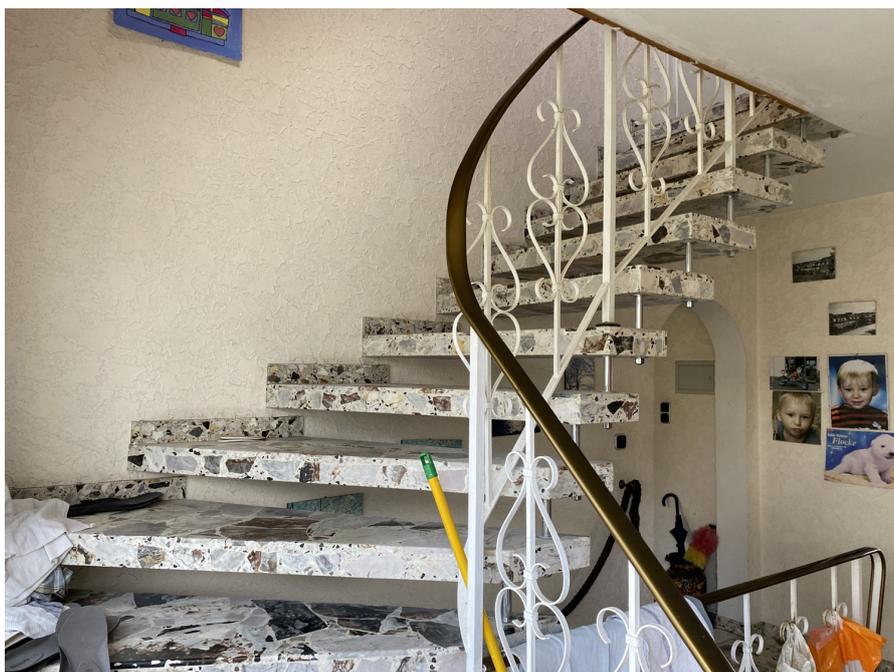
VP azonosító: 24323051 - 37520 Osterode am Harz

## Az ingatlan



VP azonosító: 24323051 - 37520 Osterode am Harz

## Az ingatlan



VP azonosító: 24323051 - 37520 Osterode am Harz

## Az ingatlan



VP azonosító: 24323051 - 37520 Osterode am Harz

## Az ingatlan



VP azonosító: 24323051 - 37520 Osterode am Harz

## Az ingatlan



VP azonosító: 24323051 - 37520 Osterode am Harz

## Az ingatlan



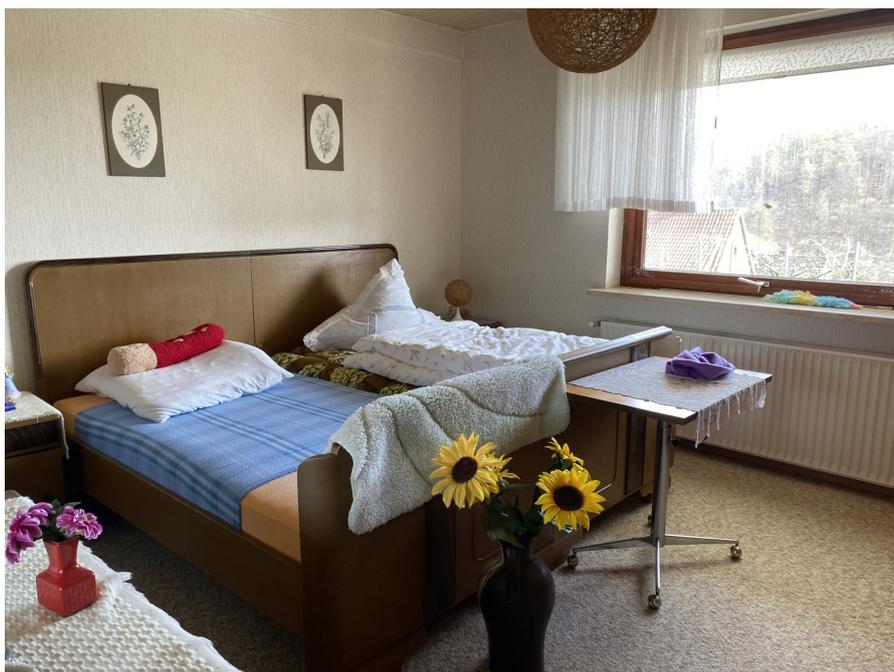
VP azonosító: 24323051 - 37520 Osterode am Harz

## Az ingatlan



VP azonosító: 24323051 - 37520 Osterode am Harz

## Az ingatlan



VP azonosító: 24323051 - 37520 Osterode am Harz

## Az ingatlan



FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN

VP VON POLL  
IMMOBILIEN



Geschäftsstellenleiter Jörg Gehrke (Mitte)  
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)

VP azonosító: 24323051 - 37520 Osterode am Harz

## Az els? benyomás

In hervorragender Lage von Osterode und mit einem sensationellen Blick in die Landschaft liegt diese wunderschöne Einfamilienhaus. Das Haus wurde ca. 1976 erbaut und verfügt über ca. 140 m<sup>2</sup> Wohnfläche. Beim Betreten des Hauses empfängt Sie eine großzügige Diele mit Zugang zu den einzelnen Räumlichkeiten. Im Erdgeschoss befinden sich Küche, Badezimmer, Kinder- oder Arbeitszimmer, Wohnzimmer mit Ausgang auf den Balkon sowie das Schlafzimmer. Die offene Treppe führt Sie hinauf in das Obergeschoss. Hier befinden sich eine kleine Galerie, Badezimmer und zwei weitere Räume, die sich perfekt als Kinder- und oder Gästebereich eignen. Vom Obergeschoss gelangen Sie auch auf den Dachboden, der weiteres Potential zum Ausbau bietet. Die Immobilie ist vollständig unterkellert. Hier befinden sich Heizungsraum inkl. der drei Öltanks, Lagerraum, Raum mit der Hebeanlage, Badezimmer mit Anschluss für die Waschmaschine sowie drei weitere Zimmer, die ideal als Hobbyraum sind. Die Zimmer sind lichtdurchflutet und es gibt einen Zugang zur Terrasse sowie einen Ausgang auf das Grundstück. Das Hanggrundstück mit einer Größe von 501 m<sup>2</sup> bietet viele Annehmlichkeiten zum Relaxen oder zum Anlegen eines Gartens. Hervorragend und beeindruckend ist jedoch der Blick in die Landschaft - das gibt es nicht sehr oft. Die Immobilie ist wunderschön und charmant, jedoch besteht erheblicher Renovierungs- sowie Sanierungsbedarf. Fenster, Bäder, Dach sowie die gesamte weitere Ausstattung stammt aus dem Ursprungsbaujahr ca. 1976. Die Immobilie wird geräumt übergeben. Wir freuen uns auf Ihre Kontaktaufnahme und die Besichtigung mit Ihnen. Gern hilft Ihnen von Poll Finance -Frau Keller- bei der Finanzierung.

VP azonosító: 24323051 - 37520 Osterode am Harz

## Részletes felszereltség

- Ölzentralheizung (Heizkesselanlage erneuert in 2006)
- Hebeanlage
- Garage
- Aussenstellplatz
- Holzfenster zweifach verglast
- Dach gedämmt
- Teppichfussböden
- Marmorfussboden im Dielen- und Treppenbereich
- und vieles mehr

VP azonosító: 24323051 - 37520 Osterode am Harz

## Minden a helyszínr?!

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.

VP azonosító: 24323051 - 37520 Osterode am Harz

## További információ / adatok

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 22.3.2034. Endenergiebedarf beträgt 215.00 kWh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1976. Die Energieeffizienzklasse ist G.

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.

VP azonosító: 24323051 - 37520 Osterode am Harz

## Kapcsolattartó

További információért forduljon a kapcsolattartójához:

Jörg Gehrke

---

Adolph-Roemer-Straße 16 Gyanta  
E-Mail: [harz@von-poll.com](mailto:harz@von-poll.com)

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

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