

Osterode

## Részben felújított és tele lehetőségekkel: Favázas építési projekt Osterwieckben / Osterode-ban / Fallsteinben

VP azonosító: 25363010



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

VÉTELÁR: 120.000 EUR • HASZNOS LAKÓTÉR: ca. 120 m<sup>2</sup> • SZOBÁK: 7 • FÖLDTERÜLET: 1.170 m<sup>2</sup>

**VP azonosító: 25363010 - 38835 Osterode**

- **Áttekintés**
- **Az ingatlan**
- **Áttekintés: Energia adatok**
- **Az első benyomás**
- **Minden a helyszínről**
- **További információ / adatok**
- **Kapcsolattartó**

**VP azonosító: 25363010 - 38835 Osterode**

## Áttekintés

|                       |                        |
|-----------------------|------------------------|
| VP azonosító          | 25363010               |
| Hasznos lakótér       | ca. 120 m <sup>2</sup> |
| Teto formája          | Nyeregteto             |
| Szobák                | 7                      |
| Hálósobák             | 4                      |
| Fürdoszobák           | 2                      |
| Építés éve            | 1900                   |
| Parkolási lehetőségek | 2 x Egyéb              |

|                      |                                                                                    |
|----------------------|------------------------------------------------------------------------------------|
| Vételár              | 120.000 EUR                                                                        |
| Ház                  | Családi ház                                                                        |
| Jutalék              | Käuferprovision beträgt<br>3,57 % (inkl. MwSt.) des<br>beurkundeten<br>Kaufpreises |
| Az ingatlan állapota | Korszerusített                                                                     |
| Hasznos terület      | ca. 30 m <sup>2</sup>                                                              |
| Felszereltség        | Kert / közös használat                                                             |

**VP azonosító: 25363010 - 38835 Osterode**

## Áttekintés: Energia adatok

|                                                   |               |
|---------------------------------------------------|---------------|
| Futési rendszer                                   | Központifutás |
| Energiaforrás                                     | Folyékony gáz |
| Energia tanúsítvány<br>érvényességének<br>lejárat | 15.08.2035    |
| Energiaforrás                                     | Gáz           |

|                                                               |                             |
|---------------------------------------------------------------|-----------------------------|
| Energiatanúsítvány                                            | Energetikai tanúsítvány     |
| Teljes energiaigény                                           | 157.18 kWh/m <sup>2</sup> a |
| Energiahatékonysági<br>besorolás / Energetikai<br>tanúsítvány | E                           |
| Építési év az<br>energiatanúsítvány<br>szerint                | 1900                        |

**VP azonosító: 25363010 - 38835 Osterode**

## Az ingatlan



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



**VP azonosító: 25363010 - 38835 Osterode**

## Az ingatlan



**VP azonosító: 25363010 - 38835 Osterode**

## **Az ingatlan**



**VP azonosító: 25363010 - 38835 Osterode**

## Az ingatlan



**VP azonosító: 25363010 - 38835 Osterode**

## Az ingatlan



**VP azonosító: 25363010 - 38835 Osterode**

## Az ingatlan



**VP azonosító: 25363010 - 38835 Osterode**

## Az ingatlan



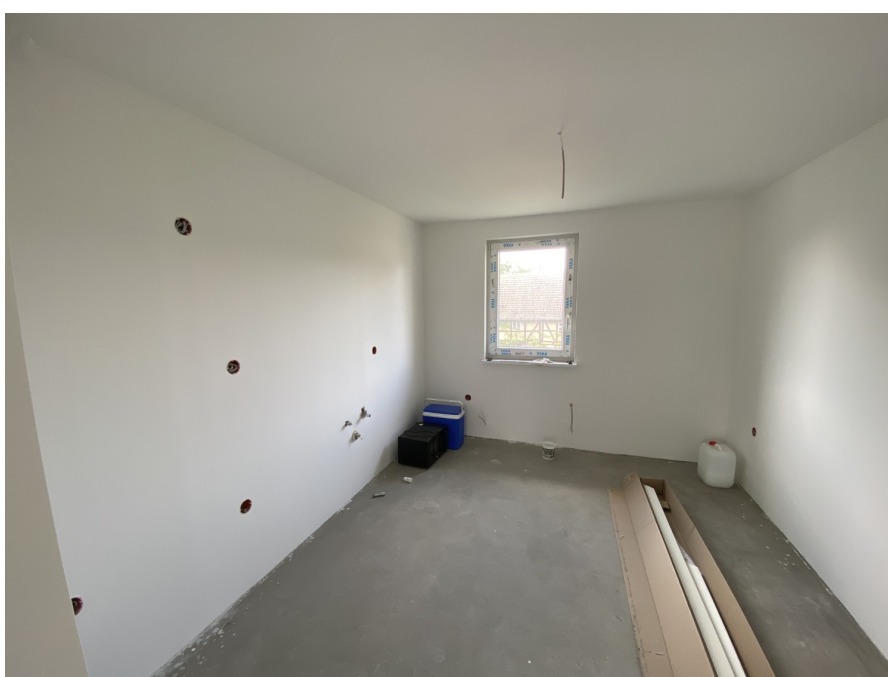
**VP azonosító: 25363010 - 38835 Osterode**

## Az ingatlan



**VP azonosító: 25363010 - 38835 Osterode**

## Az ingatlan



**VP azonosító: 25363010 - 38835 Osterode**

## Az ingatlan



**VP azonosító: 25363010 - 38835 Osterode**

## Az ingatlan



**VP azonosító: 25363010 - 38835 Osterode**

## Az ingatlan



**VP azonosító: 25363010 - 38835 Osterode**

## Az ingatlan



**VP azonosító: 25363010 - 38835 Osterode**

## Az ingatlan



FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN

Gern informieren wir Sie  
persönlich über weitere Details  
zur Immobilie.

Vereinbaren Sie einen Besichti-  
gungstermin mit uns:

**03943 - 539 78 49**

Wir freuen uns, von Ihnen zu  
hören.



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

Bildschirmfoto

**VP azonosító: 25363010 - 38835 Osterode**

## Az első benyomás

Tágas ház pajtával, melléképületekkel és rengeteg kialakítási lehetőséggel. Ez a kivételes ingatlan eladó. Lenyűgözi a modernizált lakótér, a vidéki báj és a sokoldalú felhasználási lehetőségek kombinációjával. A ház az elmúlt két évben átfogó belső felújításon esett át, és most friss, hívogató stílussal büszkélkedhet. Néhány befejező simítás van hátra – nagyszerű lehetőség arra, hogy saját elképzelése szerint fejezze be az ingatlant. Az elrendezés praktikus és jól megtervezett: minden emeleten található fürdőszoba és konyhacsatlakozás. Ezáltal a ház ideális többgenerációs otthonként, vagy bőséges teret biztosít teljesen egyéni lakhatási koncepciókhoz. A tetőtér jelenleg befejezetlen, így lehetőséget kínál további lakótér kialakítására vagy egy új projekt megvalósítására. Közvetlenül mellette található egy jellegzetes, felújításra szoruló pajta, de hatalmas lehetőségeket rejt magában: akár muhelyként, stúdióként, hobbiszobaként vagy állattenyésztésre – számos ötlet megvalósítható itt. További fénypont a telken található különálló kis ház kúttal – egy bájos részlet, amely kiemeli az ingatlan vonzerejét. A futást jelenleg folyékony gáz biztosítja; A modern futási rendszert csak 2022-ben telepítették. A fenntartható jövő érdekében az ingatlan ideális lehetőségeket kínál fotovoltaikus rendszer vagy használati melegvíz-rendszer integrálására is. Ez az ingatlan a tágas teret, a vidéki báj és a számtalan tervezési lehetőséget ötvözi. Akár idilli családi otthonról, akár többgenerációs együttélésről, akár kreatív elmék projektjéről van szó – itt teret talál ötleteinek és álmainak.

**VP azonosító: 25363010 - 38835 Osterode**

## Minden a helyszínról

Die angebotene Immobilie befindet sich im idyllischen Ort Osterode am Fallstein, einem Ortsteil der Stadt Osterwieck im Landkreis Harz. Eingebettet zwischen dem Großen Fallstein und dem landschaftlich reizvollen Großen Bruch bietet der Standort eine ruhige, naturnahe Wohnlage mit dörflichem Charme. Trotz der beschaulichen Umgebung ist eine gute Anbindung an die umliegenden Städte gewährleistet.

Über die nahegelegenen Landesstraßen besteht eine schnelle Verbindung nach Osterwieck, Hornburg sowie zur Bundesautobahn A36, die Richtung Braunschweig und Harz verläuft. Damit sind auch die größeren Zentren wie Halberstadt, Wernigerode und Braunschweig bequem erreichbar.

Der öffentliche Nahverkehr ist durch eine regelmäßige Busanbindung gewährleistet, die Osterode am Fallstein mit Osterwieck und den umliegenden Ortschaften verbindet. Von dort aus bestehen weitere Anschlussmöglichkeiten in Richtung Halberstadt und in die Harzregion.

Insgesamt verbindet die Lage eine ruhige, naturnahe Wohnatmosphäre mit einer soliden Verkehrsanbindung – ideal für alle, die das Leben auf dem Land schätzen, aber auf gute Erreichbarkeit nicht verzichten möchten.

**VP azonosító: 25363010 - 38835 Osterode**

## **További információ / adatok**

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 15.8.2035.

Endenergiebedarf beträgt 157.18 kwh/(m²\*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Flüssiggas.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1900.

Die Energieeffizienzklasse ist E.

**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 Handelsregistrauszugs, 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: 25363010 - 38835 Osterode**

## Kapcsolattartó

További információért forduljon a kapcsolattartójához:

**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)**

*A von Poll Immobilien GmbH felelősségkizárásához*

---

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