

Hessen

## Bájos és ígéretes lakó- és munkahelyi komplexum Osterwieck/Hessenben

VP azonosító: 25363009



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

VÉTELÁR: 289.000 EUR • HASZNOS LAKÓTÉR: ca. 238 m<sup>2</sup> • SZOBÁK: 7 • FÖLDTERÜLET: 792 m<sup>2</sup>

**VP azonosító: 25363009 - 38835 Hessen**

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

**VP azonosító: 25363009 - 38835 Hessen**

## Áttekintés

|                       |                                                  |
|-----------------------|--------------------------------------------------|
| VP azonosító          | 25363009                                         |
| Hasznos lakótér       | ca. 238 m <sup>2</sup>                           |
| Teto formája          | Nyeregteto                                       |
| Szobák                | 7                                                |
| Hálósobák             | 2                                                |
| Fürdoszobák           | 2                                                |
| Építés éve            | 1993                                             |
| Parkolási lehetőségek | 1 x Beálló, 4 x Felszíni parkolóhely, 1 x Garázs |

|                          |                                                                           |
|--------------------------|---------------------------------------------------------------------------|
| Vételár                  | 289.000 EUR                                                               |
| Jutalék                  | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Modernizálás / felújítás | 2020                                                                      |
| Az ingatlan állapota     | Karbantartott                                                             |
| Kivitelezési módszer     | Szilárd                                                                   |
| Hasznos terület          | ca. 199 m <sup>2</sup>                                                    |
| Felszereltség            | Terasz, Vendég WC, Kert / közös használat, Erkély                         |

**VP azonosító: 25363009 - 38835 Hessen**

## Áttekintés: Energia adatok

|                                                   |               |
|---------------------------------------------------|---------------|
| Futési rendszer                                   | Központifutás |
| Energiaforrás                                     | Olaj          |
| Energia tanúsítvány<br>érvényességének<br>lejárat | 18.06.2032    |
| Energiaforrás                                     | Olaj          |

|                                                               |                     |
|---------------------------------------------------------------|---------------------|
| Energiatanúsítvány                                            | Energia tanúsítvány |
| Végso<br>energiafogyasztás                                    | 85.10 kWh/m²a       |
| Energiahatékonysági<br>besorolás / Energetikai<br>tanúsítvány | C                   |
| Építési év az<br>energiatanúsítvány<br>szerint                | 1993                |

**VP azonosító: 25363009 - 38835 Hessen**

## Az ingatlan



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



**VP azonosító: 25363009 - 38835 Hessen**

## Az ingatlan



**VP azonosító: 25363009 - 38835 Hessen**

## Az ingatlan



**VP azonosító: 25363009 - 38835 Hessen**

## Az ingatlan



**VP azonosító: 25363009 - 38835 Hessen**

## Az ingatlan



**VP azonosító: 25363009 - 38835 Hessen**

## Az ingatlan



**VP azonosító: 25363009 - 38835 Hessen**

## Az ingatlan



**VP azonosító: 25363009 - 38835 Hessen**

## Az ingatlan



**VP azonosító: 25363009 - 38835 Hessen**

## Az ingatlan



**VP azonosító: 25363009 - 38835 Hessen**

## Az ingatlan



**VP azonosító: 25363009 - 38835 Hessen**

## Az ingatlan



**VP azonosító: 25363009 - 38835 Hessen**

## Az ingatlan



**VP azonosító: 25363009 - 38835 Hessen**

## Az ingatlan



**VP azonosító: 25363009 - 38835 Hessen**

## Az ingatlan



**VP azonosító: 25363009 - 38835 Hessen**

## Az ingatlan



**VP azonosító: 25363009 - 38835 Hessen**

## Az ingatlan



**VP azonosító: 25363009 - 38835 Hessen**

## Az ingatlan



**VP azonosító: 25363009 - 38835 Hessen**

## **Az ingatlan**



**VP azonosító: 25363009 - 38835 Hessen**

## Az ingatlan

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.

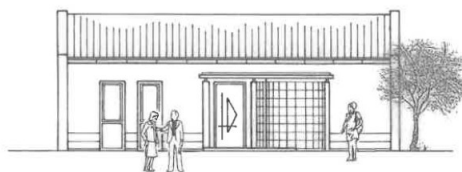
[www.von-poll.com/wernigerode](http://www.von-poll.com/wernigerode)

**VP azonosító: 25363009 - 38835 Hessen**

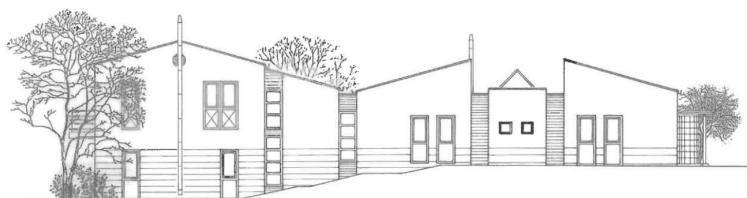
## Alaprajzok



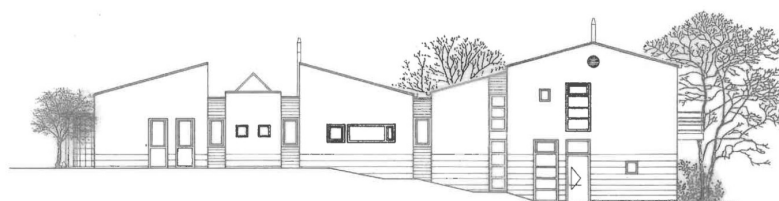
SÜD-WEST-ANSICHT



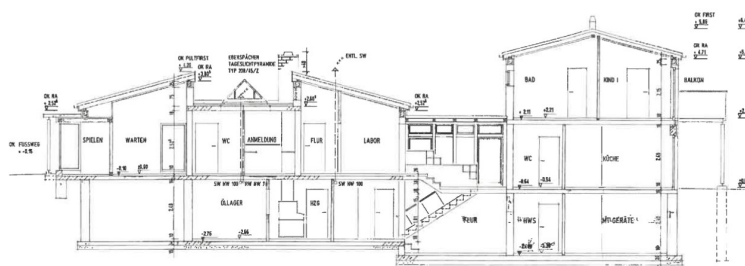
NORD-ÖST-ANSICHT



SÜD-OST - ANSICHT



NORD-WEST - ANSICHT



Ez az alaprajz nem méretarányos. A dokumentumokat a megbízó adta át a részünkre. Az adatok helyességéért nem vállalunk felelősséget.

**VP azonosító: 25363009 - 38835 Hessen**

## Az első benyomás

Ez a jól karbantartott, 1993-ban épült ingatlan ideálisan ötvözi a lakó- és munkatereket. Egy 792 m<sup>2</sup>-es telken fekszik, két különálló épületből áll, amelyek sokféle felhasználási módot kínálnak – akár lakó- és irodahelyiségként, több generációs lakhatásra, vagy bérbeadásra. A teljes lakó- és hasznos terület körülbelül 416 m<sup>2</sup>. A főépület körülbelül 123 m<sup>2</sup> lakóteret kínál két szinten. A földszinten egy világos nappali, egy tágas konyha található, ahonnan közvetlenül ki lehet jutni a napsütötte teraszra, valamint egy modern fürdőszoba padlófűtéssel. A nagy, padlótól a mennyezetig érő ablakok bőséges természetes fényt és barátságos légkört biztosítanak. A terasz mind a nappaliból, mind a konyhából megközelíthető, és zökkenőmentesen átnyúlik a kertbe – tökéletes a szabadtéri pihenésre. A gondozott kert rengeteg helyet kínál a gyerekeknek a játékra, a kertészkedés szerelmeseinek, vagy egyszerűen a természetben való kikapcsolódásra – igazi fénypont a családok számára. Az emeleten három arányos szoba, egy másik kényelmes fürdőszoba padlófűtéssel és egy erkély található, ahonnan gyönyörű kilátás nyílik a környező zöld tájra. Különös vonzeró a tágas, teljesen fűtött, körülbelül 178 m<sup>2</sup>-es pince, amely különféle célokra alkalmas, például tárolásra, hobbiszobának vagy kereskedelmi célokra. Az ingatlan második épülete, amely körülbelül 98 m<sup>2</sup> hasznos területet kínál a földszinten, és korábban orvosi rendelőként használták. A helyiségek rugalmasan átalakíthatók, és ideálisak kereskedelmi célra, de irodaként, stúdióként, nagymamalakásként vagy kiegészítő lakótérként is. Bérbeadás vagy családtagok általi használat könnyen lehetséges. Az egész ingatlant jelenleg központi olajfűtési rendszer fűti. Az energiahatékonysági adatok jó tartományon belül vannak: a főépület végso energiafogyasztása 85,1 kWh/(m<sup>2</sup>·év), a melléképületé 100 kWh/(m<sup>2</sup>·év) fűtésre és 19 kWh/(m<sup>2</sup>·év) áramra. A pincében már található gázcsatlakozás, amely lehetőséget kínál modern gázkazán vagy más energiatakarékos fűtési rendszer telepítésére. Garázs, gépkocsibeálló és további kültéri parkolóhelyek állnak rendelkezésre a járművek számára. Ez az ingatlan sokoldalúságával, tágas alaprajzával és jól karbantartott tulajdonságaival lenyűgöző. A csendes elhelyezkedés, a közvetlen kertkapcsolat, a jól megtervezett elrendezés, valamint az egy ingatlanon belüli élet és munka kombinálásának lehetősége különösen vonzóvá teszi ezt az ajánlatot – családok, vállalkozók vagy befektetők számára.

**VP azonosító: 25363009 - 38835 Hessen**

## Részletes felszereltség

**Baujahr: 1993**

**Zwei separate Gebäude (Wohnhaus + Praxis/Bürogebäude)**

**Wohnfläche Wohnhaus: ca. 123?m<sup>2</sup> mit 4 Zimmern**

**Praxisgebäudes: ca. 98?m<sup>2</sup>**

**Nutzfläche Praxisgebäude (inkl. Kelleranteil): ca. 199?m<sup>2</sup>**

**Grundstücksgröße: 792?m<sup>2</sup>**

**Wohn- / Nutzfläche gesamt: ca. 416 m<sup>2</sup>**

**2 moderne Bäder mit Fußbodenheizung**

**Bodentiefe Fenster für viel Tageslicht**

**Vollkeller 178 m<sup>2</sup>, 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/(m<sup>2</sup>·a)**

**– Praxisgebäude: Wärme 100?kWh/(m<sup>2</sup>·a), Strom 19?kWh/(m<sup>2</sup>·a)**

**Garage für ein Fahrzeug**

**Carport für ein Fahrzeug**

**4 Stellplätze vor dem Haus**

**VP azonosító: 25363009 - 38835 Hessen**

## Minden a helyszínról

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.

**VP azonosító: 25363009 - 38835 Hessen**

## **További információ / adatok**

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 18.6.2032.

Endenergieverbrauch beträgt 85.10 kwh/(m<sup>2</sup>\*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 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: 25363009 - 38835 Hessen**

## 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)**