

Osterode am Harz

## Napos - Bajos - Tágas - Izgalmas ingatlan Lasfeldében, kb. 222 m<sup>2</sup> lakóterüettel.

VP azonosító: 25323116



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

VÉTELÁR: 269.000 EUR • HASZNOS LAKÓTÉR: ca. 206 m<sup>2</sup> • SZOBÁK: 7 • FÖLDTERÜLET: 1.211 m<sup>2</sup>

VP azonosító: 25323116 - 37520 Osterode am Harz

- Áttekintés
- Az ingatlan
- Áttekintés: Energia adatok
- Az elso benyomás
- Részletes felszereltség
- minden a helyszínről
- További információ / adatok
- Kapcsolattartó

VP azonosító: 25323116 - 37520 Osterode am Harz

## Áttekintés

VP azonosító	25323116	Vételár	269.000 EUR
Hasznos lakótér	ca. 206 m <sup>2</sup>	Jatalék	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Teto formája	Nyeregteto	Az ingatlan állapota	Karbantartott
Szobák	7	Hasznos terület	ca. 100 m <sup>2</sup>
Fürdoszobák	2	Felszereltség	Terasz, Vendég WC, Kert / közös használat, Beépített konyha, Erkély
Építés éve	1928		
Parkolási lehetőségek	2 x Felszíni parkolóhely, 2 x Garázs		

VP azonosító: 25323116 - 37520 Osterode am Harz

## Áttekintés: Energia adatok

Futési rendszer	Központifutés	Energiatanúsítvány	Energia tanúsítvány
Energiaforrás	Gáz	Végso energiafogyasztás	117.90 kWh/m <sup>2</sup> a
Energia tanúsítvány érvényességének lejárata	10.07.2035	Energiahatékonysági besorolás / Energetikai tanúsítvány	D
Energiaforrás	Gáz	Építési év az energiatanúsítvány szerint	1928

VP azonosító: 25323116 - 37520 Osterode am Harz

## Az ingatlan



VP azonosító: 25323116 - 37520 Osterode am Harz

## Az ingatlan



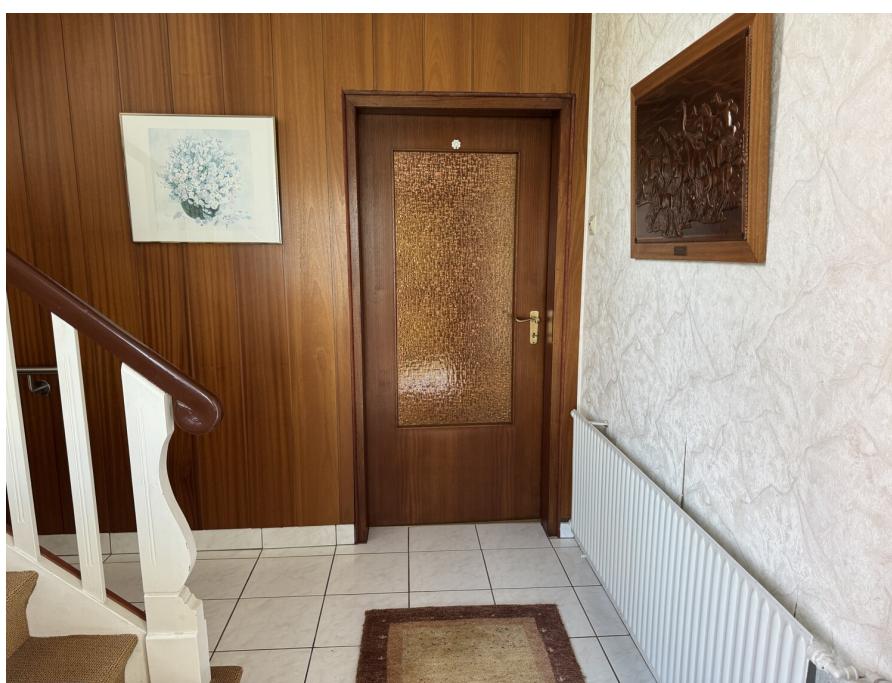
VP azonosító: 25323116 - 37520 Osterode am Harz

## Az ingatlan



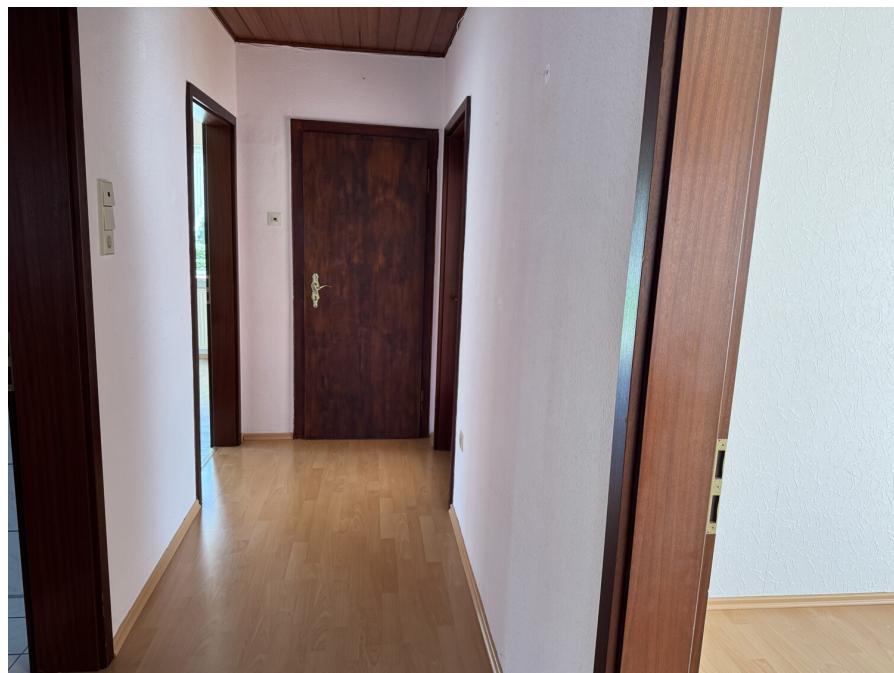
VP azonosító: 25323116 - 37520 Osterode am Harz

## Az ingatlan



VP azonosító: 25323116 - 37520 Osterode am Harz

## Az ingatlan



VP azonosító: 25323116 - 37520 Osterode am Harz

## Az ingatlan



VP azonosító: 25323116 - 37520 Osterode am Harz

## Az ingatlan



VP azonosító: 25323116 - 37520 Osterode am Harz

## Az ingatlan



VP azonosító: 25323116 - 37520 Osterode am Harz

## Az ingatlan



VP azonosító: 25323116 - 37520 Osterode am Harz

## Az ingatlan



VP azonosító: 25323116 - 37520 Osterode am Harz

## Az ingatlan



VP azonosító: 25323116 - 37520 Osterode am Harz

## Az ingatlan



VP azonosító: 25323116 - 37520 Osterode am Harz

## Az ingatlan



VP azonosító: 25323116 - 37520 Osterode am Harz

## Az ingatlan



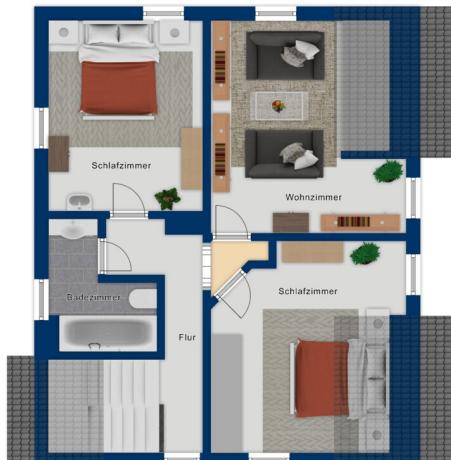
VP azonosító: 25323116 - 37520 Osterode am Harz

## Az ingatlan



VP azonosító: 25323116 - 37520 Osterode am Harz

## Az ingatlan



FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN

VP VON POLL  
IMMOBILIEN

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)

**VP azonosító: 25323116 - 37520 Osterode am Harz**

## Az elso benyomás

Ez a napsütötte és érdekes ingatlan Lasfelde kiváló részén található, és számos felhasználási lehetőséget kínál. Az 1928 körül épült ház körülbelül 222 m<sup>2</sup> lakóterülettel büszkélkedhet. A gyönyörű, 1211 m<sup>2</sup>-es telek melléképületekkel és két garázzsal parkosított a könnyű karbantartás érdekében, és akár további fejlesztési lehetőséget is kínálhat. Az ingatlan három emeletből és egy pincéből áll, ahol a bájos és átgondolt részletek barátságos légkört teremtenek. A földszint önálló lakásként is használható, két szobával, zuhanyzós és kádas fürdőszobával, mosogépcsatlakozóval, vendég-WC-vel és egy tágas, teraszkapcsolattal rendelkező konyhával. Az elso emelet, a padlással együtt, tökéletes életteret biztosít egy család számára. Ez az emelet egy tágas nappalit és étkezést, egy irodának vagy vendégszobának is ideális kis szobát, vendég-WC-t és egy erkélykapcsolattal rendelkező konyhát tartalmaz. A padláson három szoba és egy kádas fürdőszoba található. Szeretnénk megemlíteni az alagsort is tárolóhelyiségekkel, mosókonyhával, kazánházzal és muhellyel. Az alacsony karbantartási igényű telek egyedülálló lehetőségeket kínál a kikapcsolódásra és a szabadido eltöltésére, valamint boséges helyet biztosít egy zöldség- és gyümölcsöskertnek. Valóban rengeteg hely van itt mindenkinek. A telken található melléképület, beleértve a két garázst, fantasztikus lehetőségeket kínál a barkácsolás szerelmeseinek és a hobbi szerelmeseinek. Ez egy masszív ingatlan egy keresett, családbarát helyen, számos lehetőséget kínálva egy gyönyörű otthon megteremtésére. Várjuk jelentkezését és az ingatlan bemutatását. Keller asszony a Poll Finance-tol örömmel segít Önnek a finanszírozási lehetőségekben.

VP azonosító: 25323116 - 37520 Osterode am Harz

## Részletes felszereltség

- 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

**VP azonosító: 25323116 - 37520 Osterode am Harz**

## Minden a helyszínrol

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.

VP azonosító: 25323116 - 37520 Osterode am Harz

## További információ / adatok

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.

VP azonosító: 25323116 - 37520 Osterode am Harz

## 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 felelősségtartásához*

---

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