

Osterode am Harz

# Ruhiges Wohnen in der Stadt - Sanierte Immobilie mit tollen Nutzungsmöglichkeiten und Traumgarten

*Codice oggetto: 26323016*



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

**PREZZO D'ACQUISTO: 219.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 195 m<sup>2</sup> • VANI: 8 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 335 m<sup>2</sup>**

Codice oggetto: 26323016 - 37520 Osterode am Harz

- A colpo d'occhio
- La proprietà
- Dati energetici
- Una prima impressione
- Dettagli dei servizi
- Tutto sulla posizione
- Ulteriori informazioni
- Partner di contatto

Codice oggetto: 26323016 - 37520 Osterode am Harz

## A colpo d'occhio

Codice oggetto	26323016
Superficie netta	ca. 195 m <sup>2</sup>
Tipologia tetto	a due falde
Vani	8
Bagni	3
Anno di costruzione	1900

Prezzo d'acquisto	219.000 EUR
Casa	Casa bifamiliare
Compenso di mediazione	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Stato dell'immobile	Ammodernato
Superficie lorda	ca. 50 m <sup>2</sup>
Caratteristiche	Terrazza, Caminetto, Giardino / uso comune, Cucina componibile

Codice oggetto: 26323016 - 37520 Osterode am Harz

## Dati energetici

Tipologia di riscaldamento	centralizzato	Certificazione energetica	Attestato Prestazione Energetica
Riscaldamento	Gas	Consumo energetico	114.38 kWh/m <sup>2</sup> a
Certificazione energetica valido fino a	09.10.2033	Classe di efficienza energetica	D
Fonte di alimentazione	Gas	Anno di costruzione secondo il certificato energetico	1900

Codice oggetto: 26323016 - 37520 Osterode am Harz

## La proprietà



Codice oggetto: 26323016 - 37520 Osterode am Harz

## La proprietà



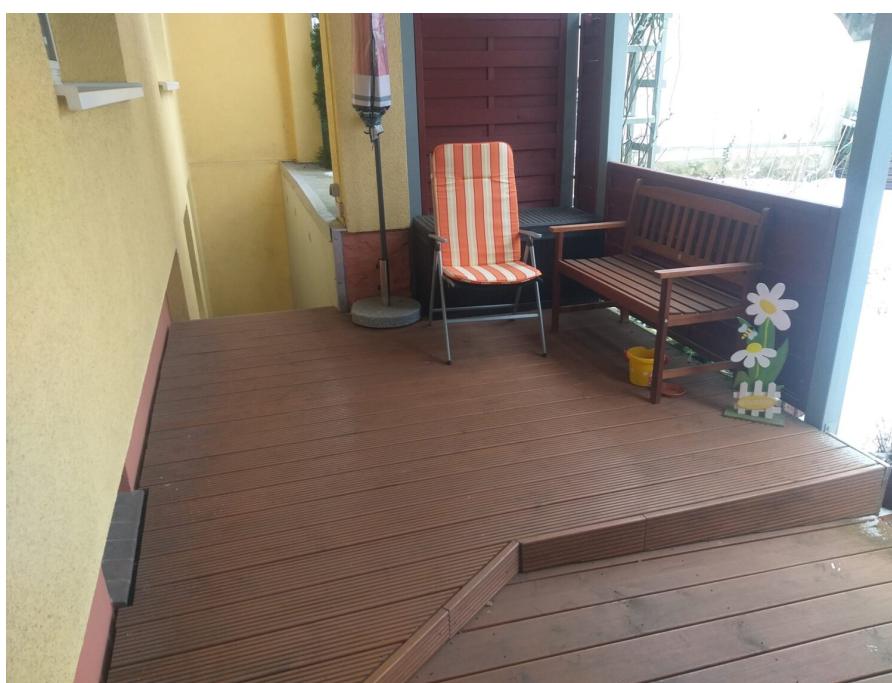
Codice oggetto: 26323016 - 37520 Osterode am Harz

## La proprietà



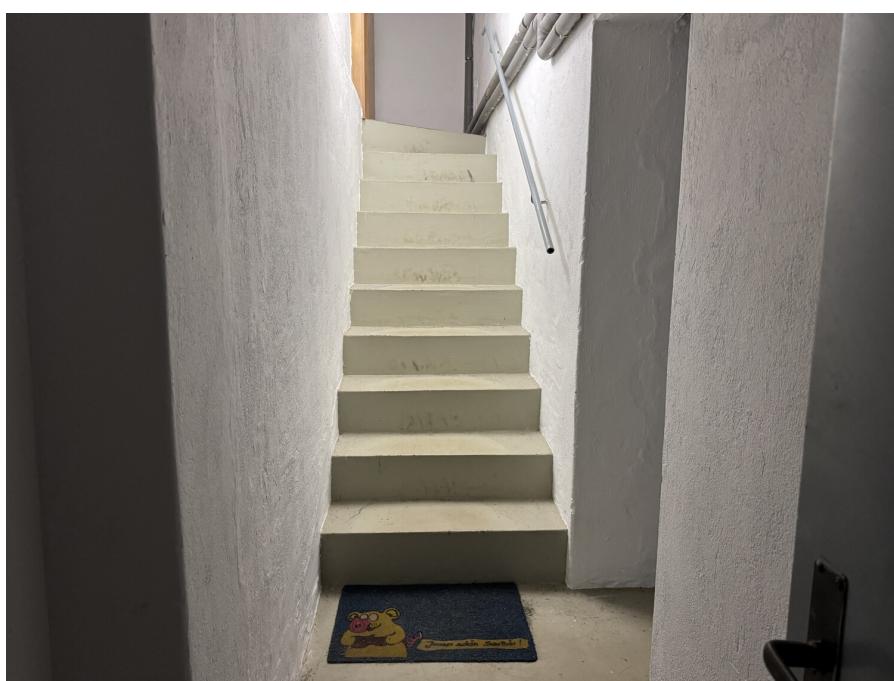
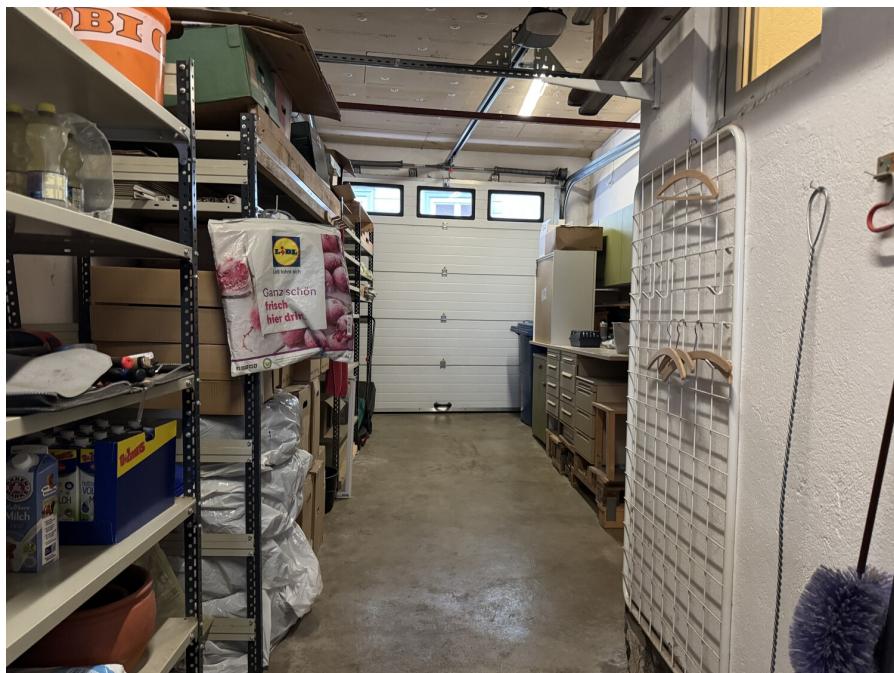
Codice oggetto: 26323016 - 37520 Osterode am Harz

## La proprietà



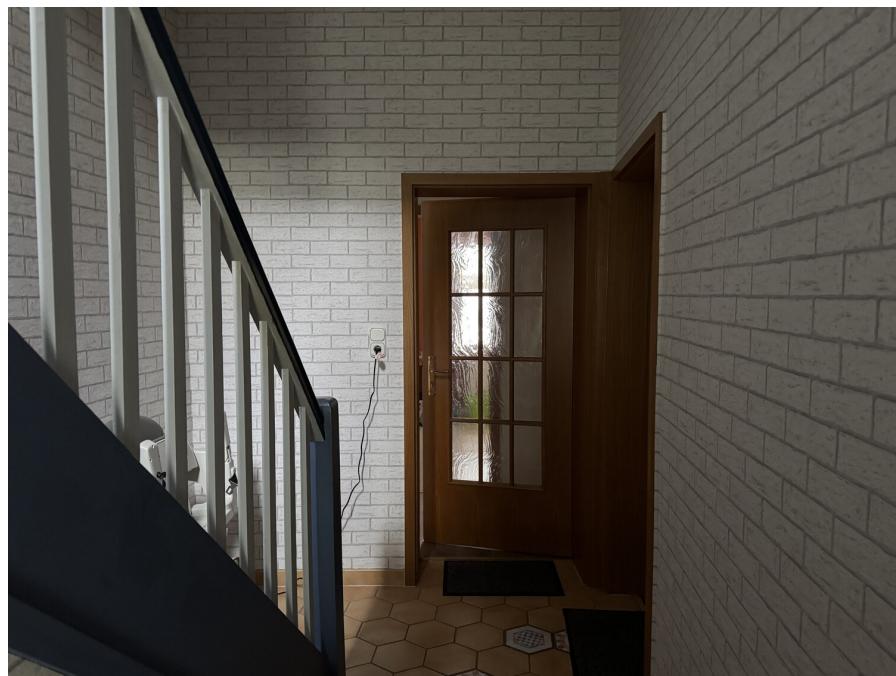
Codice oggetto: 26323016 - 37520 Osterode am Harz

## La proprietà



Codice oggetto: 26323016 - 37520 Osterode am Harz

## La proprietà



Codice oggetto: 26323016 - 37520 Osterode am Harz

## La proprietà



Codice oggetto: 26323016 - 37520 Osterode am Harz

## La proprietà



Codice oggetto: 26323016 - 37520 Osterode am Harz

## La proprietà



Codice oggetto: 26323016 - 37520 Osterode am Harz

## La proprietà



Codice oggetto: 26323016 - 37520 Osterode am Harz

## La proprietà



Codice oggetto: 26323016 - 37520 Osterode am Harz

## La proprietà



Codice oggetto: 26323016 - 37520 Osterode am Harz

## La proprietà



Codice oggetto: 26323016 - 37520 Osterode am Harz

## La proprietà



Codice oggetto: 26323016 - 37520 Osterode am Harz

## La proprietà



Codice oggetto: 26323016 - 37520 Osterode am Harz

## La proprietà

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)

**Codice oggetto: 26323016 - 37520 Osterode am Harz**

## Una prima impressione

Inmitten der Osteroder Innenstadt - in einer ruhigen Seitengasse aber doch zentral - liegt diese interessante Immobilie mit tollen Nutzungsmöglichkeiten. Die Immobilie wurde um 1900 erbaut und verfügt über ca. 195 m<sup>2</sup> Wohnfläche, die sich aufteilen auf Erdgeschoss, Obergeschoss und Dachgeschoss.

Das Erdgeschoss kann als eigenständige Wohnung genutzt werden. Hier befinden sich Flur, Schlafzimmer, Wohnzimmer, Küche inkl. Einbauküche, Badezimmer mit Dusche und eine separate Toilette.

Das erste Obergeschoss in Verbindung mit dem Dachgeschoss ist der perfekte Bereich zum Wohnen und Leben für eine Familie. Im Obergeschoss befinden sich Flur, Badezimmer mit Dusche, Küche inkl. Einbauküche, Schlafzimmer mit separater Ankleide, Kaminzimmer mit Durchgang zum Wintergarten und das gemütliche Wohnzimmer. Aufgrund einer Erkrankung in der Eigentümer-Familie gibt es einen elektrischen Sessellift vom Erdgeschoss ins Obergeschoss.

Im Dachgeschoss befinden sich weitere drei Zimmer, Badezimmer mit Dusche und ein Abstellraum.

Nicht unerwähnt lassen möchten wir den Souterrainbereich mit diversen Räumen zum Lagern, Heizungsraum und einem Ausgang auf das Grundstück. Ein weiteres Highlight ist die große Werkstatt, die auch als Garage genutzt werden kann. Ein elektrisches Garagentor ist bereits vorhanden.

Von der Werkstatt aus gelangen Sie auf das fantastische Grundstück - ein sensationelles Erlebnis, womit diese Immobilie absolut punktet. Das Grundstück ist wunderschön und bietet viele Möglichkeiten zum Relaxen und Entspannen aber auch ausreichend Platz für Hobbygärtner. Direkt an das Haus grenzt eine überdachte Terrasse, so dass auch an regnerischen Tagen die Terrasse genutzt werden kann.

In den letzten Jahren wurden viele Renovierungs- und Sanierungsmaßnahmen durchgeführt wie z. B. Austausch der Fenster, Austausch der Gasterme, Fassadensanierung, Isolierung Dachboden, überwiegende Erneuerung der Elektrizität und vieles mehr. Die Instandhaltungsmaßnahmen wurden von Fachfirmen aus der Region durchgeführt, die Rechnungen liegen vor.

Hier präsentieren wir eine solide Immobilie, die viele Möglichkeiten für ein schönes



VON POLL  
REAL ESTATE

Zuhause bietet. - Wir freuen uns auf Ihre Kontaktaufnahme und die Besichtigung mit Ihnen.

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

Codice oggetto: 26323016 - 37520 Osterode am Harz

## Dettagli dei servizi

- Rolläden manuell aus 2024
- Elektrik überwiegend erneuert
- Gasheizung Brennwertkessel aus 2011
- Zählerkasten ca. aus 2012
- zweifach verglaste Kunststofffenster
- Fassadensanierung inkl. Dämmung 2012 / 2013
- 2 Wohnungen möglich
- Wohnung EG und Wohnung 1. OG inkl. Einbauküche
- Dach ca. 1987
- Isolierung Dachboden in 2012
- Fassade gedämmt
- Deckenhöhe 1. OG ca. 2,36 m
- Deckenhöhe EG ca. 2,55 m
- traumhafter Garten
- separate Terrasse
- Wintergarten
- Kaminofen
- Glasfaser vorhanden, muss nur aktiviert werden
- und vieles mehr

**Codice oggetto: 26323016 - 37520 Osterode am Harz**

## Tutto sulla posizione

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.

**Codice oggetto: 26323016 - 37520 Osterode am Harz**

## Ulteriori informazioni

**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.

Codice oggetto: 26323016 - 37520 Osterode am Harz

## Partner di contatto

Per ulteriori informazioni, si prega di contattare la persona di riferimento:

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)

*Alla clausola di esclusione di responsabilità di von Poll Immobilien GmbH*

---

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