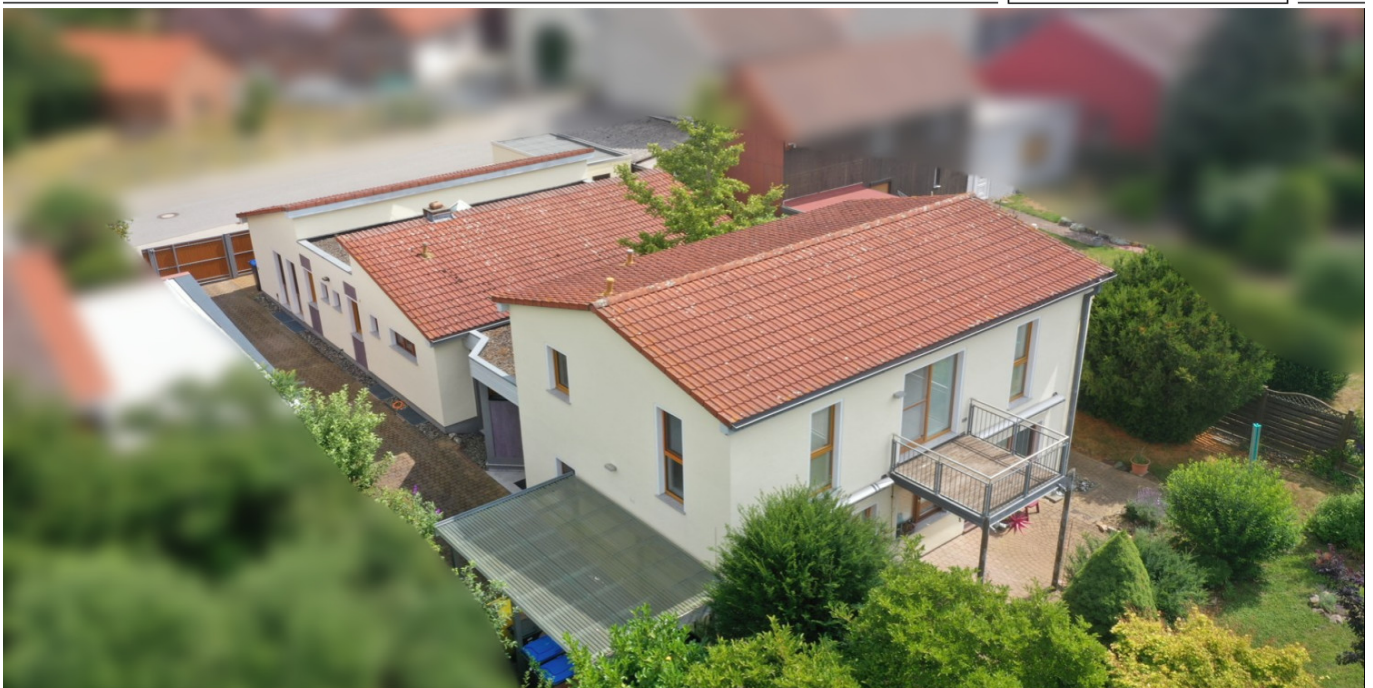


Hessen

# Affascinante e promettente complesso residenziale e lavorativo a Osterwieck/Assia

**Codice oggetto: 25363009**



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

**PREZZO D'ACQUISTO: 289.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 238 m<sup>2</sup> • VANI: 7 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 792 m<sup>2</sup>**

**Codice oggetto: 25363009 - 38835 Hessen**

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

**Codice oggetto: 25363009 - 38835 Hessen**

## A colpo d'occhio

Codice oggetto	25363009	Prezzo d'acquisto	289.000 EUR
Superficie netta	ca. 238 m <sup>2</sup>	Compenso di mediazione	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Tipologia tetto	a due falde	Modernizzazione / Riquilificazione	2020
Vani	7	Stato dell'immobile	Curato
Camere da letto	2	Tipologia costruttiva	massiccio
Bagni	2	Superficie lorda	ca. 199 m <sup>2</sup>
Anno di costruzione	1993	Caratteristiche	Terrazza, Bagni di servizio, Giardino / uso comune, Balcone
Garage/Posto auto	1 x Carport, 4 x superficie libera, 1 x Garage		

**Codice oggetto: 25363009 - 38835 Hessen**

## Dati energetici

Tipologia di riscaldamento	centralizzato	Certificazione energetica	Attestato di prestazione energetica
Riscaldamento	Olio	Consumo finale di energia	85.10 kWh/m <sup>2</sup> a
Certificazione energetica valido fino a	18.06.2032	Classe di efficienza energetica	C
Fonte di alimentazione	Combustibile liquido	Anno di costruzione secondo il certificato energetico	1993

Codice oggetto: 25363009 - 38835 Hessen

## La proprietà



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



Codice oggetto: 25363009 - 38835 Hessen

## La proprietà



Codice oggetto: 25363009 - 38835 Hessen

## La proprietà



Codice oggetto: 25363009 - 38835 Hessen

## La proprietà



Codice oggetto: 25363009 - 38835 Hessen

## La proprietà



Codice oggetto: 25363009 - 38835 Hessen

## La proprietà



Codice oggetto: 25363009 - 38835 Hessen

## La proprietà



Codice oggetto: 25363009 - 38835 Hessen

## La proprietà



Codice oggetto: 25363009 - 38835 Hessen

## La proprietà



Codice oggetto: 25363009 - 38835 Hessen

## La proprietà



Codice oggetto: 25363009 - 38835 Hessen

## La proprietà



Codice oggetto: 25363009 - 38835 Hessen

## La proprietà



Codice oggetto: 25363009 - 38835 Hessen

## La proprietà



Codice oggetto: 25363009 - 38835 Hessen

## La proprietà



Codice oggetto: 25363009 - 38835 Hessen

## La proprietà



Codice oggetto: 25363009 - 38835 Hessen

## La proprietà



Codice oggetto: 25363009 - 38835 Hessen

## La proprietà



Codice oggetto: 25363009 - 38835 Hessen

## La proprietà



Codice oggetto: 25363009 - 38835 Hessen

## La proprietà

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN

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:

03943 - 539 78 49

Wir freuen uns, von Ihnen zu hören.

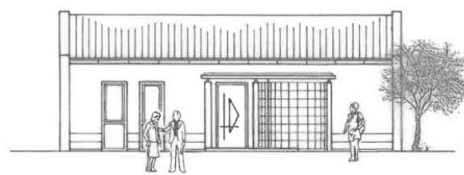
[www.von-poll.com/wernigerode](http://www.von-poll.com/wernigerode)

Codice oggetto: 25363009 - 38835 Hessen

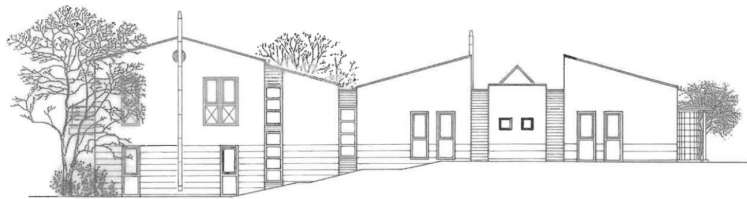
## Planimetrie



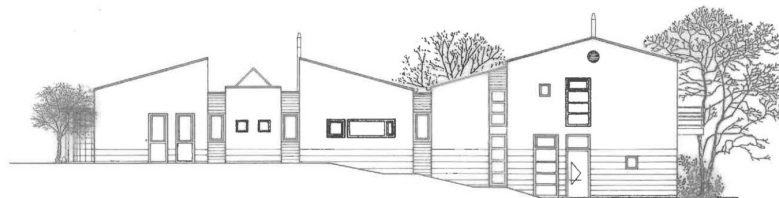
SÜD-WEST-ANSICHT



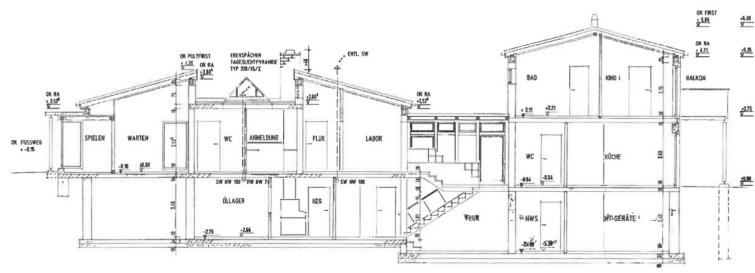
NORD-OST-ANSICHT



SÜD-OST - ANSICHT



NORD-WEST - ANSICHT



Questa pianta non è in scala. I documenti ci sono stati dati dal cliente. Per questo motivo, non possiamo garantire la precisione delle informazioni.

**Codice oggetto: 25363009 - 38835 Hessen**

## Una prima impressione

Questa proprietà ben tenuta, costruita nel 1993, combina idealmente spazi abitativi e lavorativi. Situata su un terreno di 792 m<sup>2</sup>, è composta da due edifici separati che offrono una varietà di utilizzi: come residenza e ufficio combinati, per la vita multigenerazionale o per scopi di affitto. La superficie abitabile e utilizzabile totale è di circa 416 m<sup>2</sup>. La casa principale offre circa 123 m<sup>2</sup> di superficie abitabile distribuita su due piani. Il piano terra comprende una luminosa zona giorno, un'ampia cucina con accesso diretto alla terrazza soleggiata e un moderno bagno con riscaldamento a pavimento. Le ampie finestre a tutta altezza garantiscono un'abbondante luce naturale e un'atmosfera accogliente. La terrazza è accessibile sia dal soggiorno che dalla cucina e si collega senza soluzione di continuità al giardino, perfetto per rilassarsi all'aperto. Il giardino ben curato offre ampio spazio per far giocare i bambini, per gli amanti del giardinaggio o semplicemente per rilassarsi nella natura: un vero gioiello per le famiglie. Il piano superiore comprende tre camere ben proporzionate, un altro comodo bagno con riscaldamento a pavimento e un balcone con una splendida vista sul verde circostante. Di particolare interesse è l'ampio seminterrato completamente riscaldato di circa 178 m<sup>2</sup>, adatto a vari usi come ripostiglio, sala hobby o attività commerciali. Il secondo edificio della proprietà offre circa 98 m<sup>2</sup> di superficie utile al piano terra ed è stato precedentemente utilizzato come studio medico. I locali sono configurabili in modo flessibile e ideali per uso commerciale, ma anche come ufficio, studio, appartamento per gli ospiti o ulteriore spazio abitativo. È possibile affittarli o utilizzarli da parte dei familiari. L'intera proprietà è attualmente riscaldata da un impianto di riscaldamento centralizzato a gasolio. I dati di prestazione energetica sono in un intervallo solido: il consumo energetico finale per l'abitazione principale è di 85,1 kWh/(m<sup>2</sup>·a), per la dependance di 100 kWh/(m<sup>2</sup>·a) per il riscaldamento e 19 kWh/(m<sup>2</sup>·a) per l'elettricità. Un allaccio del gas nel seminterrato è già presente, offrendo la possibilità di installare una moderna caldaia a gas o un altro sistema di

riscaldamento a risparmio energetico. Sono disponibili un garage, un posto auto coperto e ulteriori posti auto esterni per i veicoli. Questa proprietà colpisce per la sua versatilità, l'ampia planimetria e le finiture curate. La posizione tranquilla, l'accesso diretto al giardino, la disposizione ben progettata e la possibilità di combinare vita e lavoro in un'unica proprietà rendono questa offerta particolarmente interessante, ideale per famiglie, lavoratori autonomi o investitori.

**Codice oggetto: 25363009 - 38835 Hessen**

## Dettagli dei servizi

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

**Codice oggetto: 25363009 - 38835 Hessen**

## Tutto sulla posizione

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, Rohrshiem, 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.

**Codice oggetto: 25363009 - 38835 Hessen**

## Ulteriori informazioni

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 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: 25363009 - 38835 Hessen**

## 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)