

Osterode am Harz

# Soleggiato - Affascinante - Spazioso - Emozionante immobile a Lasfelde con circa 222 m<sup>2</sup> di superficie abitabile.

Codice oggetto: 25323116



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

PREZZO D'ACQUISTO: 269.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 206 m<sup>2</sup> • VANI: 7 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 1.211 m<sup>2</sup>

Codice oggetto: 25323116 - 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: 25323116 - 37520 Osterode am Harz

## A colpo d'occhio

Codice oggetto	25323116
Superficie netta	ca. 206 m²
Tipologia tetto	a due falde
Vani	7
Bagni	2
Anno di costruzione	1928
Garage/Posto auto	2 x superficie libera, 2 x Garage

Prezzo d'acquisto	269.000 EUR
Casa	Casa bifamiliare
Compenso di mediazione	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Stato dell'immobile	Curato
Superficie lorda	ca. 100 m²
Caratteristiche	Terrazza, Bagni di servizio, Giardino / uso comune, Cucina componibile, Balcone

Codice oggetto: 25323116 - 37520 Osterode am Harz

## Dati energetici

Tipologia di riscaldamento	centralizzato	Certificazione energetica	Attestato di prestazione energetica
Riscaldamento	Gas	Consumo finale di energia	117.90 kWh/m²a
Certificazione energetica valido fino a	10.07.2035	Classe di efficienza energetica	D
Fonte di alimentazione	Gas	Anno di costruzione secondo il certificato energetico	1928



Codice oggetto: 25323116 - 37520 Osterode am Harz

## La proprietà



Codice oggetto: 25323116 - 37520 Osterode am Harz

## La proprietà





Codice oggetto: 25323116 - 37520 Osterode am Harz

## La proprietà





Codice oggetto: 25323116 - 37520 Osterode am Harz

## La proprietà



Codice oggetto: 25323116 - 37520 Osterode am Harz

## La proprietà





Codice oggetto: 25323116 - 37520 Osterode am Harz

## La proprietà



Codice oggetto: 25323116 - 37520 Osterode am Harz

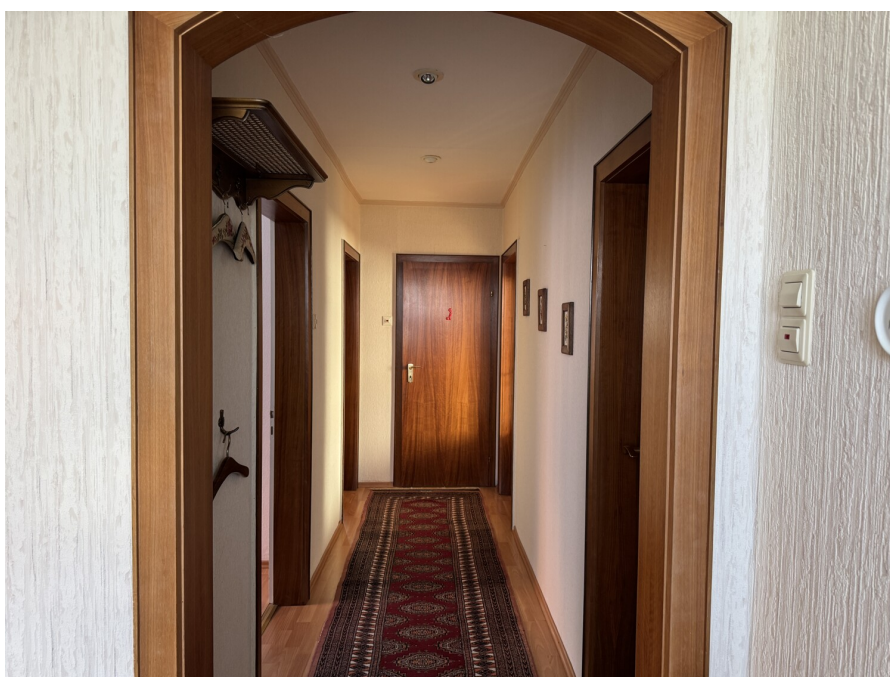
## La proprietà





Codice oggetto: 25323116 - 37520 Osterode am Harz

## La proprietà





Codice oggetto: 25323116 - 37520 Osterode am Harz

## La proprietà



Codice oggetto: 25323116 - 37520 Osterode am Harz

## La proprietà





Codice oggetto: 25323116 - 37520 Osterode am Harz

## La proprietà



Codice oggetto: 25323116 - 37520 Osterode am Harz

## La proprietà





Codice oggetto: 25323116 - 37520 Osterode am Harz

## La proprietà



Codice oggetto: 25323116 - 37520 Osterode am Harz

## La proprietà



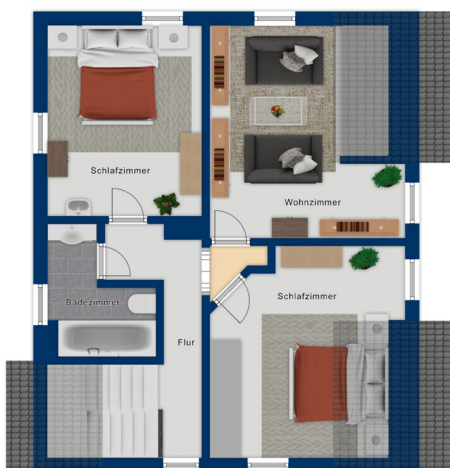
Codice oggetto: 25323116 - 37520 Osterode am Harz

## La proprietà



Codice oggetto: 25323116 - 37520 Osterode am Harz

## La proprietà



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:

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: 25323116 - 37520 Osterode am Harz

## Una prima impressione

Questa proprietà soleggiata e interessante, situata in una posizione privilegiata a Lasfelde, offre una varietà di potenziali utilizzi. Costruita intorno al 1928, la casa vanta circa 222 m<sup>2</sup> di superficie abitabile. Il bellissimo terreno di 1211 m<sup>2</sup>, completo di annessi e due garage, è ben curato per una facile manutenzione e potrebbe anche offrire la possibilità di ulteriori sviluppi. La proprietà si sviluppa su tre piani più un seminterrato, dove dettagli affascinanti e curati creano un'atmosfera accogliente. Il piano terra può essere utilizzato come appartamento indipendente, con due camere, un bagno con doccia e vasca, attacco per la lavatrice, un bagno per gli ospiti e una spaziosa cucina con accesso alla terrazza. Il primo piano, insieme alla mansarda, offre lo spazio abitativo perfetto per una famiglia. Questo piano comprende un'ampia zona giorno e pranzo, una piccola stanza ideale come ufficio o camera per gli ospiti, un bagno per gli ospiti e una cucina con accesso al balcone. La mansarda offre tre camere e un bagno con vasca. Vorremmo anche menzionare la zona seminterrata con ripostigli, una lavanderia, un locale caldaia e un'officina. Il terreno a bassa manutenzione offre opportunità uniche per il relax e il tempo libero, oltre a un ampio spazio per un orto e un frutteto. C'è davvero spazio in abbondanza per tutti. La dependance della proprietà, che comprende due garage, offre fantastiche opportunità per gli amanti del fai da te e degli hobbisti. Questa è una proprietà solida in una posizione ambita e adatta alle famiglie, che offre molte possibilità per una bella casa. Non vediamo l'ora di sentirvi e di mostrarvi la proprietà. La Sig.ra Keller di Poll Finance sarà lieta di assistervi con le opzioni di finanziamento.

Codice oggetto: 25323116 - 37520 Osterode am Harz

## Dettagli dei servizi

- 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
- gefliefter Keller
- Werkstatt
- Balkon im Obergeschoss
- Terrasse im Erdgeschoss
- wunderschönes pflegeleichtes Grundstück
- lichtdurchflutete Räume

Codice oggetto: 25323116 - 37520 Osterode am Harz

## Tutto sulla posizione

Osterode ist eine selbständige Gemeinde im Südosten des Landes Niedersachsen im Landkreis Göttingen. Die Sösestadt 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 wirtschaftsstarke 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: 25323116 - 37520 Osterode am Harz

## Ulteriori informazioni

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 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.

Codice oggetto: 25323116 - 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)