

Osterode

# Edificio storico - Edificio residenziale e commerciale storico con diverse possibilità

---

**Codice oggetto: 25323114**



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

---

**PREZZO D'ACQUISTO: 120.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 178 m<sup>2</sup> • VANI: 7 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 586 m<sup>2</sup>**

Codice oggetto: 25323114 - 37520 Osterode

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

Codice oggetto: 25323114 - 37520 Osterode

## A colpo d'occhio

Codice oggetto	25323114	Prezzo d'acquisto	120.000 EUR
Superficie netta	ca. 178 m <sup>2</sup>	Compenso di mediazione	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Tipologia tetto	a due falde	Stato dell'immobile	Necessita ristrutturazione
Vani	7	Superficie linda	ca. 490 m <sup>2</sup>
Bagni	2	Caratteristiche	Bagni di servizio, Caminetto, Cucina componibile
Anno di costruzione	1880		
Garage/Posto auto	1 x Garage		

Codice oggetto: 25323114 - 37520 Osterode

## Dati energetici

Tipologia di riscaldamento	Riscaldamento autonomo	Certificazione energetica	Legally not required
Fonte di alimentazione	Gas		

Codice oggetto: 25323114 - 37520 Osterode

## La proprietà



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



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

Codice oggetto: 25323114 - 37520 Osterode

## La proprietà



Codice oggetto: 25323114 - 37520 Osterode

## La proprietà



Codice oggetto: 25323114 - 37520 Osterode

## La proprietà



Codice oggetto: 25323114 - 37520 Osterode

## La proprietà



Codice oggetto: 25323114 - 37520 Osterode

## La proprietà



Codice oggetto: 25323114 - 37520 Osterode

## La proprietà



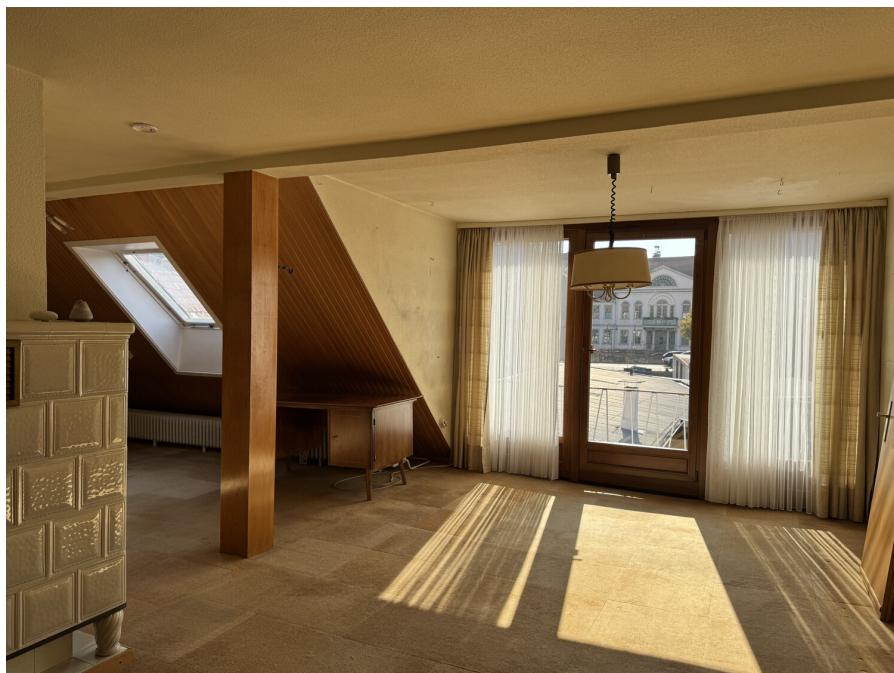
Codice oggetto: 25323114 - 37520 Osterode

## La proprietà



Codice oggetto: 25323114 - 37520 Osterode

## La proprietà



Codice oggetto: 25323114 - 37520 Osterode

## La proprietà



Codice oggetto: 25323114 - 37520 Osterode

## La proprietà



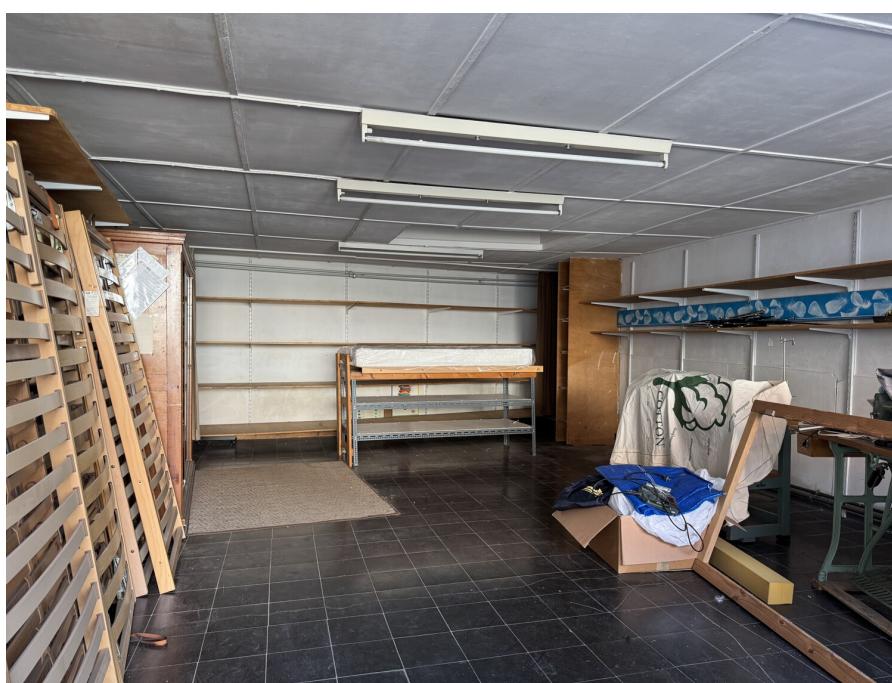
Codice oggetto: 25323114 - 37520 Osterode

## La proprietà



Codice oggetto: 25323114 - 37520 Osterode

## La proprietà



Codice oggetto: 25323114 - 37520 Osterode

## 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: 25323114 - 37520 Osterode**

## Una prima impressione

Situato in un centro storico, ai margini della zona pedonale, questo edificio residenziale e commerciale, costruito intorno al 1880, sorge su un terreno di circa 586 m<sup>2</sup>. L'immobile è di proprietà della stessa famiglia da generazioni ed è sempre stato mantenuto con cura. Per molti decenni, la famiglia proprietaria ha gestito un'attività tradizionale nota ben oltre i confini di Osterode. Attualmente, l'immobile comprende due unità abitative vuote, un piccolo spazio commerciale vuoto, uno spazio commerciale più grande affittato, vari magazzini e un cortile. Sono possibili numerosi utilizzi e potrebbe anche esserci il potenziale per creare ulteriore spazio abitativo all'interno degli edifici. L'attuale superficie residenziale affittabile è di circa 178 m<sup>2</sup>, suddivisa in due appartamenti. La superficie commerciale e commerciale totale è di circa 490 m<sup>2</sup>, di cui circa 200 m<sup>2</sup> attualmente affittati. Il canone di locazione mensile netto è di € 360,00. Si prega di notare che l'immobile è un edificio storico e pertanto non è richiesta una certificazione energetica. L'immobile è riscaldato da caldaie a gas individuali e l'acqua calda è fornita da scaldabagni istantanei. La maggior parte delle finestre è stata sostituita nel 2013 e nel 2018. L'età del tetto è sconosciuta, ma è stato regolarmente ispezionato e non presenta segni di danneggiamento. Tuttavia, come accennato, l'immobile è stato trattato con cura e rispetto e le riparazioni sono sempre state eseguite tempestivamente da professionisti qualificati. Tuttavia, sono necessari alcuni lavori di ammodernamento e ristrutturazione. In particolare, i locali della mansarda non sono più conformi agli standard attuali. Un punto di forza è il tranquillo cortile, che offre splendide opportunità per rilassarsi e godersi l'aria aperta. L'immobile offre un potenziale fantastico e attende di essere riportato a nuova vita. Non vediamo l'ora di contattarvi e di mostrarvi l'immobile. Von Poll Finance sarà lieta di assistervi con il vostro finanziamento.

**Codice oggetto: 25323114 - 37520 Osterode**

## **Dettagli dei servizi**

- Denkmalschutzobjekt
- 2 Wohnungen jeweils mit Einbauküche
- Ladenbereich mit Büros und Lagerflächen (teilweise vermietet)
- weiteres Ausbaupotential für Wohneinheiten ist vorhanden
- Kamin
- teilweise hohe Decken
- Gas-Etagenheizung, Warmwasser über Durchlauferhitzer
- Teppich, Laminat, Fliesen (Dielenfussböden sind teilweise vorhanden)
- Fenster in 2013 und 2018 erneuert
- Innenhof mit Garage und PKW-Stellmöglichkeiten

**Codice oggetto: 25323114 - 37520 Osterode**

## 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.

Das hier angebotene Wohn- und Geschäftshaus befindet sich in Innenstadtlage. Viele wunderschön restaurierte Fachwerkhäuser zieren das Straßenbild und vermitteln ein besonderes Wohn- und Lebensgefühl.

Wohnen und Arbeiten in Osterode bedeutet eine hohe Lebensqualität.

**Codice oggetto: 25323114 - 37520 Osterode**

## 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: 25323114 - 37520 Osterode**

## 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)