

Hessen

Wohn- und Arbeitsensemble mit Charme und Potenzial in Osterwieck/ Hessen

Codice oggetto: 25363009_3



www.von-poll.com

PREZZO D'ACQUISTO: 289.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 238 m² • VANI: 7 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 792 m²

Codice oggetto: 25363009_3 - 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_3 - 38835 Hessen

A colpo d'occhio

Codice oggetto	25363009_3	Prezzo d'acquisto	289.000 EUR
Superficie netta	ca. 238 m ²	Compenso di mediazione	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Tipologia tetto	a due falde	Modernizzazione / Riqualficazione	2020
Vani	7	Stato dell'immobile	Curato
Camere da letto	2	Tipologia costruttiva	massiccio
Bagni	2	Superficie lorda	ca. 179 m ²
Anno di costruzione	1993	Superficie affittabile	ca. 416 m ²
Garage/Posto auto	1 x Carport, 4 x superficie libera, 1 x Garage	Caratteristiche	Terrazza, Bagni di servizio, Giardino / uso comune, Balcone

Codice oggetto: 25363009_3 - 38835 Hessen

Dati energetici

Tipologia di riscaldamento	centralizzato	Certificazione energetica	Attestato di prestazione energetica
Riscaldamento	Olio	Consumo finale di energia	85.10 kWh/m ² 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_3 - 38835 Hessen

La proprietà



www.von-poll.com



Codice oggetto: 25363009_3 - 38835 Hessen

La proprietà



Codice oggetto: 25363009_3 - 38835 Hessen

La proprietà



Codice oggetto: 25363009_3 - 38835 Hessen

La proprietà



Codice oggetto: 25363009_3 - 38835 Hessen

La proprietà



Codice oggetto: 25363009_3 - 38835 Hessen

La proprietà



Codice oggetto: 25363009_3 - 38835 Hessen

La proprietà



Codice oggetto: 25363009_3 - 38835 Hessen

La proprietà



Codice oggetto: 25363009_3 - 38835 Hessen

La proprietà



Codice oggetto: 25363009_3 - 38835 Hessen

La proprietà



Codice oggetto: 25363009_3 - 38835 Hessen

La proprietà



Codice oggetto: 25363009_3 - 38835 Hessen

La proprietà



Codice oggetto: 25363009_3 - 38835 Hessen

La proprietà



Codice oggetto: 25363009_3 - 38835 Hessen

La proprietà



Codice oggetto: 25363009_3 - 38835 Hessen

La proprietà



Codice oggetto: 25363009_3 - 38835 Hessen

La proprietà



Codice oggetto: 25363009_3 - 38835 Hessen

La proprietà



Codice oggetto: 25363009_3 - 38835 Hessen

La proprietà



FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



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.

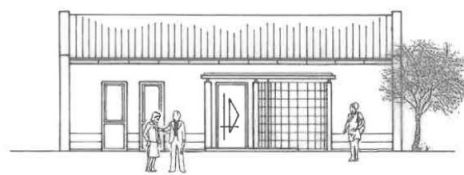
www.von-poll.com/wernigerode

Codice oggetto: 25363009_3 - 38835 Hessen

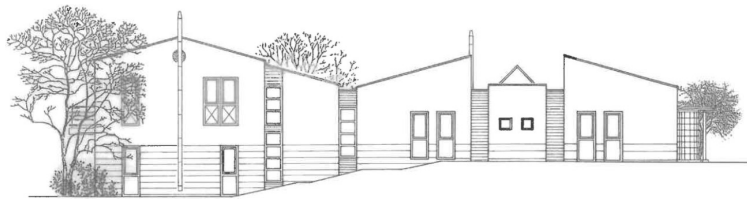
Planimetrie



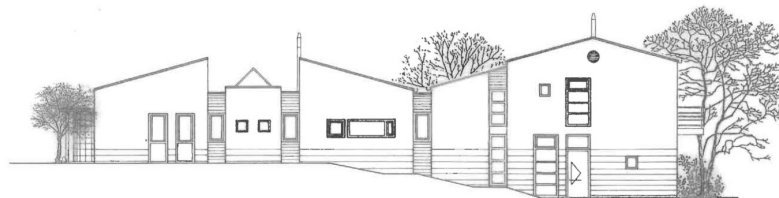
SÜD-WEST-ANSICHT



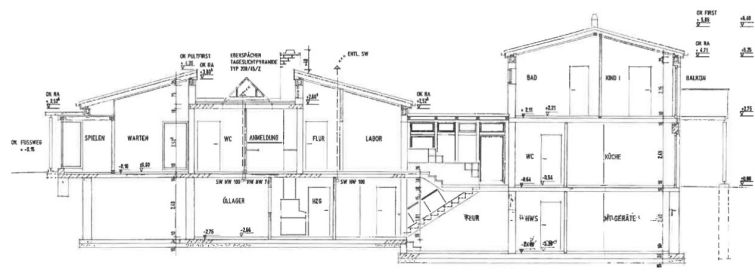
NORD-OST-ANSICHT



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_3 - 38835 Hessen

Una prima impressione

Diese gepflegte Immobilie aus dem Jahr 1993 verbindet Wohnen und Arbeiten auf ideale Weise. Auf einem 792 m² großen Grundstück befinden sich zwei separate Gebäude, die vielfältige Nutzungsmöglichkeiten bieten – sei es als Kombination aus Wohnhaus und Praxis, für Mehrgenerationenwohnen oder zur Vermietung. Die Gesamtwohn- und Nutzfläche beträgt ca. 416 m².

Das Wohnhaus verfügt über ca. 132 m² Wohnfläche, die sich auf zwei Etagen verteilen. Im Erdgeschoss befinden sich ein heller Wohnbereich, eine geräumige Küche mit direktem Zugang zur sonnigen Terrasse sowie ein modernes Badezimmer mit Fußbodenheizung. Große, bodentiefe Fenster sorgen für viel Tageslicht und eine freundliche Wohnatmosphäre. Die Terrasse ist sowohl vom Wohnzimmer als auch von der Küche aus zugänglich und bildet einen fließenden Übergang zum Garten – ideal für entspannte Stunden im Freien. Der gepflegte Garten bietet viel Platz für Kinder zum Spielen, für Hobbygärtner oder einfach zur Erholung im Grünen – ein echtes Highlight für Familien. Das Obergeschoss umfasst drei gut geschnittene Zimmer, ein weiteres komfortables Bad mit Fußbodenheizung und einen Balkon mit schönem Blick ins Grüne.

Ein besonderes Highlight ist der großzügige Vollkeller mit rund 179 m², der teilweise beheizt ist und sich für verschiedene Nutzungen eignet, beispielsweise als Lager, Hobbybereich oder für gewerbliche Zwecke.

Das zweite Gebäude auf dem Grundstück bietet ca. 106 m² Nutzfläche im Erdgeschoss und wurde bisher als Praxis genutzt. Die Räume sind flexibel gestaltbar und eignen sich ideal für eine gewerbliche Nutzung, aber auch als Büro, Atelier, Einliegerwohnung oder als zusätzliche Wohnfläche. Eine Vermietung oder die Nutzung durch Familienangehörige ist problemlos möglich.

Die gesamte Immobilie wird derzeit über eine zentrale Ölheizung beheizt. Die energetischen Kennwerte befinden sich in einem soliden Bereich: Der Endenergieverbrauch für das Wohnhaus beträgt 85,1 kWh/(m²·a), für das Nebengebäude 100 kWh/(m²·a) für Wärme sowie 19 kWh/(m²·a) für Strom. Im Kellerbereich ist bereits ein Gasanschluss vorhanden, der die Möglichkeit bietet, alternativ eine moderne Gasheizung oder eine andere energieeffiziente Heizungsanlage zu installieren.

Für den Fuhrpark stehen eine Garage, ein Carport sowie weitere Außenstellplätze zur Verfügung.

Diese Immobilie überzeugt durch ihre Vielseitigkeit, die großzügigen Flächen und die gepflegte Ausstattung. Die ruhige Lage, der direkte Zugang zum Garten, die durchdachte Raumaufteilung sowie die Möglichkeit, Wohnen und Arbeiten auf einem Grundstück zu vereinen, machen dieses Angebot besonders attraktiv – für Familien, Selbstständige oder Investoren.

Codice oggetto: 25363009_3 - 38835 Hessen

Dettagli dei servizi

Baujahr: 1993

Zwei separate Gebäude (Wohnhaus + Praxis/Bürogebäude)

Wohnfläche Wohnhaus: ca. 132 m² mit 4 Zimmern

Praxisgebäude: ca. 106 m²

Nutzfläche Praxisgebäude (inkl. Kelleranteil): ca. 179 m²

Grundstücksgröße: 792 m²

Wohn- / Nutzfläche gesamt: ca. 416 m²

2 moderne Bäder mit Fußbodenheizung

Bodentiefe Fenster für viel Tageslicht

Vollkeller 178 m², 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/(m²·a)

– Praxisgebäude: Wärme 100 kWh/(m²·a), Strom 19 kWh/(m²·a)

Garage für ein Fahrzeug

Carport für ein Fahrzeug

4 Stellplätze vor dem Haus

Codice oggetto: 25363009_3 - 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_3 - 38835 Hessen

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: 25363009_3 - 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

Alla clausola di esclusione di responsabilità di von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com