

Osterode am Harz

# Sonnig - Reizvoll - Geräumig - Spannende Immobilie in Lasfelde mit ca. 222 m<sup>2</sup> Wohnfläche.

Número da propriedade: 25323116



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

PREÇO DE COMPRA: 269.000 EUR • ÁREA: ca. 206 m<sup>2</sup> • QUARTOS: 7 • ÁREA DO TERRENO: 1.211 m<sup>2</sup>

Número da propriedade: 25323116 - 37520 Osterode am Harz

- Numa vista geral
- O imóvel
- Dados energéticos
- Uma primeira impressão
- Detalhes do equipamento
- Tudo sobre a localização
- Outras informações
- Pessoa de contacto

Número da propriedade: 25323116 - 37520 Osterode am Harz

## Numa vista geral

Número da propriedade	25323116
Área	ca. 206 m²
Forma do telhado	Telhado de sela
Quartos	7
Casas de banho	2
Ano de construção	1928
Tipo de estacionamento	2 x Lugar de estacionamento ao ar livre, 2 x Garagem

Preço de compra	269.000 EUR
Comissão para arrendatários	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Área útil	ca. 100 m²
Móveis	Terraço, WC de hóspedes, Jardim / uso partilhado, Cozinha embutida, Varanda

Número da propriedade: 25323116 - 37520 Osterode am Harz

## Dados energéticos

Sistemas de aquecimento	Aquecimento central	Certificado Energético	Certificado de consumo de energia
Fonte de Energia	Gás	Consumo final de energia	117.90 kWh/m²a
Certificado Energético válido até	10.07.2035	Classificação energética	D
Aquecimento	Gás	Ano de construção de acordo com o certificado energético	1928



Número da propriedade: 25323116 - 37520 Osterode am Harz

## O imóvel



Número da propriedade: 25323116 - 37520 Osterode am Harz

## O imóvel





Número da propriedade: 25323116 - 37520 Osterode am Harz

## O imóvel





Número da propriedade: 25323116 - 37520 Osterode am Harz

## O imóvel



Número da propriedade: 25323116 - 37520 Osterode am Harz

## O imóvel





Número da propriedade: 25323116 - 37520 Osterode am Harz

## O imóvel



Número da propriedade: 25323116 - 37520 Osterode am Harz

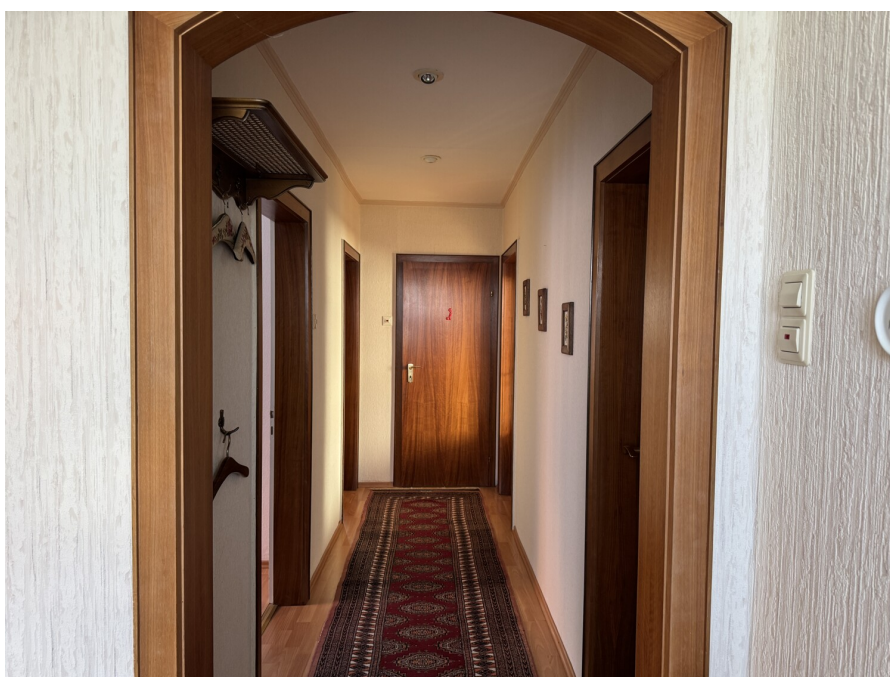
## O imóvel





Número da propriedade: 25323116 - 37520 Osterode am Harz

## O imóvel





Número da propriedade: 25323116 - 37520 Osterode am Harz

## O imóvel



Número da propriedade: 25323116 - 37520 Osterode am Harz

## O imóvel





Número da propriedade: 25323116 - 37520 Osterode am Harz

## O imóvel



Número da propriedade: 25323116 - 37520 Osterode am Harz

## O imóvel





Número da propriedade: 25323116 - 37520 Osterode am Harz

## O imóvel



Número da propriedade: 25323116 - 37520 Osterode am Harz

## O imóvel



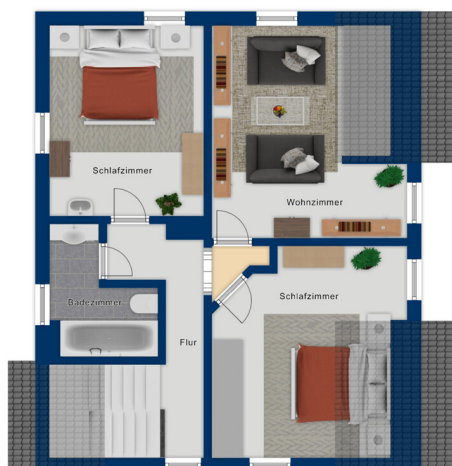
Número da propriedade: 25323116 - 37520 Osterode am Harz

## O imóvel



Número da propriedade: 25323116 - 37520 Osterode am Harz

## O imóvel



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)



Número da propriedade: 25323116 - 37520 Osterode am Harz

## Uma primeira impressão

In hervorragender Lage von Lasfelde liegt diese sonnige und interessante Immobilie mit vielfältigen Nutzungsmöglichkeiten. Die Immobilie wurde um 1928 erbaut und verfügt über ca. 222 m<sup>2</sup> Wohnfläche und Das wunderschöne Grundstück (1211 m<sup>2</sup>) mit Nebengebäude und zwei Garagen ist pflegeleicht angelegt und bietet evtl. sogar noch die Möglichkeit eines Bauplatzes.

Insgesamt gibt es drei Etagen zuzüglich Souterrain zu entdecken und erleben, wobei charmante und liebevolle Details ein wohliges Gefühl vermitteln. Das Erdgeschoss kann als eigenständige Wohneinheit genutzt werden. Hier befinden sich zwei Zimmer, Badezimmer mit Dusche und Badewanne sowie Anschluss für die Waschmaschine, Gäste-WC und eine geräumige Küche mit Ausgang auf die Terrasse.

Das erste Obergeschoss in Verbindung mit dem Dachgeschoss ist der perfekte Bereich zum Wohnen und Leben für eine Familie. Im ersten Obergeschoss befindet sich der großzügige Wohn- und Essbereich, ein kleines Zimmer, welches ideal als Büro und/oder Gästezimmer ist, Gäste-WC sowie die Küche mit Ausgang auf den Balkon. Im Dachgeschoss befinden sich drei Zimmer sowie das Badezimmer mit Badewanne.

Nicht unerwähnt lassen möchten wir den Souterrainbereich mit Lagerräumen, Waschküche, Heizungsraum und Werkstatt.

Das pflegeleicht angelegte Grundstück bietet einmalige Gelegenheiten zum Relaxen und Entspannen und ausreichend Möglichkeiten für einen Gemüse- und Obstgarten. Hier ist wirklich Platz genug für Groß und Klein. Das auf dem Grundstück stehende Hinterhaus inkl. der zwei Garagen bietet tolle Möglichkeiten für Hobbyhandwerker und Bastler.

Hier repräsentieren wir eine solide Immobilie in einer begehrten familiären Lage, die viele Möglichkeiten für ein schönes Zuhause bietet. - Wir freuen uns auf Ihre Kontaktaufnahme und die Besichtigung mit Ihnen.

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

Número da propriedade: 25323116 - 37520 Osterode am Harz

## Detalhes do equipamento

- 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

Número da propriedade: 25323116 - 37520 Osterode am Harz

## Tudo sobre a localização

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.

Número da propriedade: 25323116 - 37520 Osterode am Harz

## Outras informações

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.

Número da propriedade: 25323116 - 37520 Osterode am Harz

## Pessoa de contacto

Para mais informações, queira contactar a sua pessoa de contacto:

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)

*Para o aviso de isenção de responsabilidade da von Poll Immobilien GmbH*

---

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