

Osterode am Harz

# Die Natur im Blick - Vermietetes 4-Parteienhaus mit Garagen und großem Grundstück in Lerbach

Objektnummer: 25323045



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

**KAUFPREIS: 299.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 350 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 13 • GRUNDSTÜCK: 1.313 m<sup>2</sup>**

Objektnummer: 25323045 - 37520 Osterode am Harz

- Auf einen Blick
- Die Immobilie
- Auf einen Blick: Energiedaten
- Ein erster Eindruck
- Ausstattung und Details
- Alles zum Standort
- Weitere Informationen
- Ansprechpartner

Objektnummer: 25323045 - 37520 Osterode am Harz

## Auf einen Blick

Objektnummer	25323045
Wohnfläche	ca. 350 m <sup>2</sup>
Dachform	Satteldach
Zimmer	13
Badezimmer	5
Baujahr	1973
Stellplatz	1 x Carport, 1 x Freiplatz, 5 x Garage

Kaufpreis	299.000 EUR
Haus	Mehrfamilienhaus
Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Bauweise	Massiv
Nutzfläche	ca. 120 m <sup>2</sup>
Ausstattung	Terrasse, Garten/-mitbenutzung, Balkon

Objektnummer: 25323045 - 37520 Osterode am Harz

## Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung	Energieausweis	BEDARF
Wesentlicher Energieträger	Öl	Endenergiebedarf	214.40 kWh/m <sup>2</sup> a
Energieausweis gültig bis	24.03.2035	Energie-Effizienzklasse	G
Befuerung	Öl	Baujahr laut Energieausweis	1973

Objektnummer: 25323045 - 37520 Osterode am Harz

## Die Immobilie



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



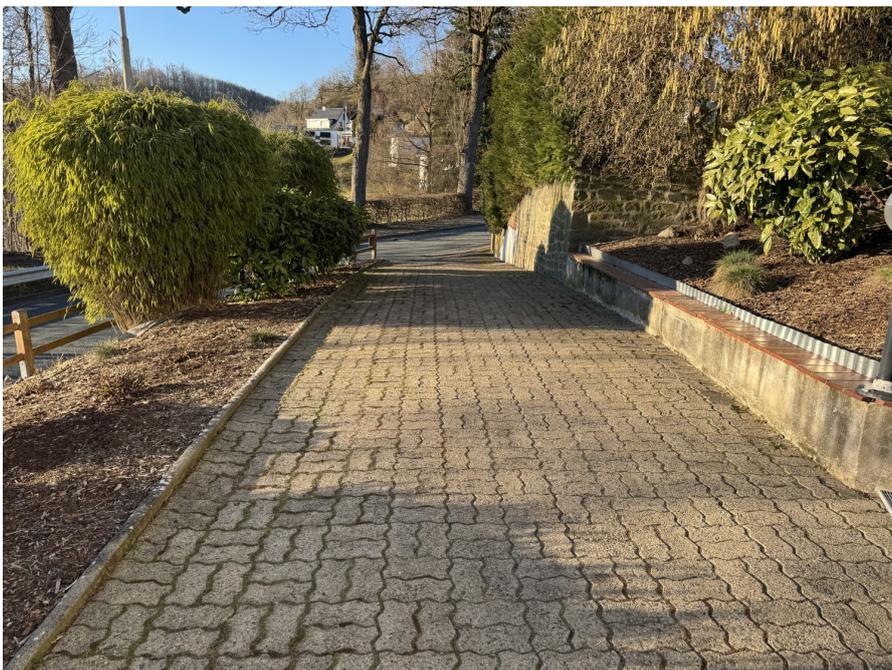
Objektnummer: 25323045 - 37520 Osterode am Harz

## Die Immobilie



Objektnummer: 25323045 - 37520 Osterode am Harz

## Die Immobilie



Objektnummer: 25323045 - 37520 Osterode am Harz

## Die Immobilie



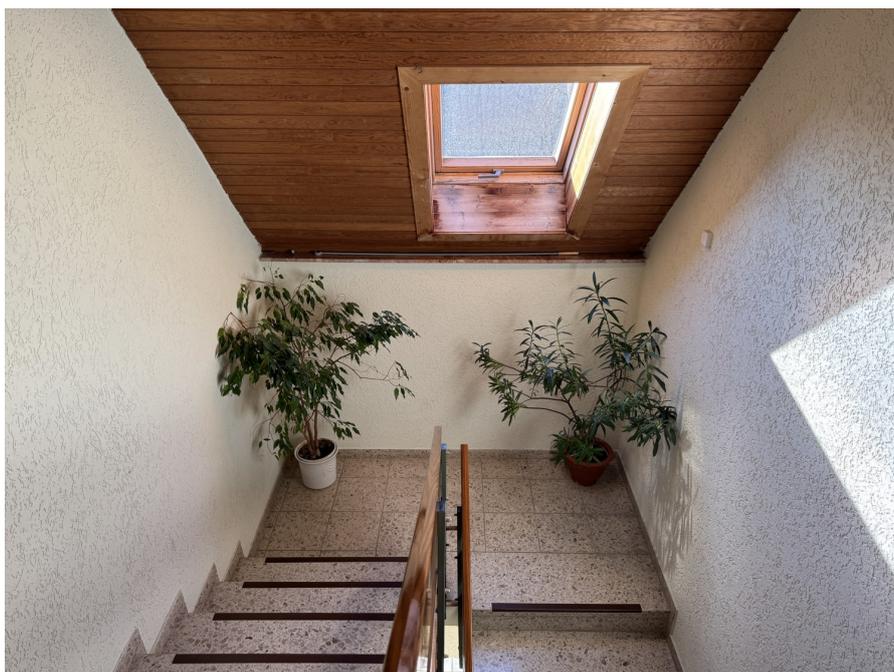
Objektnummer: 25323045 - 37520 Osterode am Harz

## Die Immobilie



Objektnummer: 25323045 - 37520 Osterode am Harz

## Die Immobilie



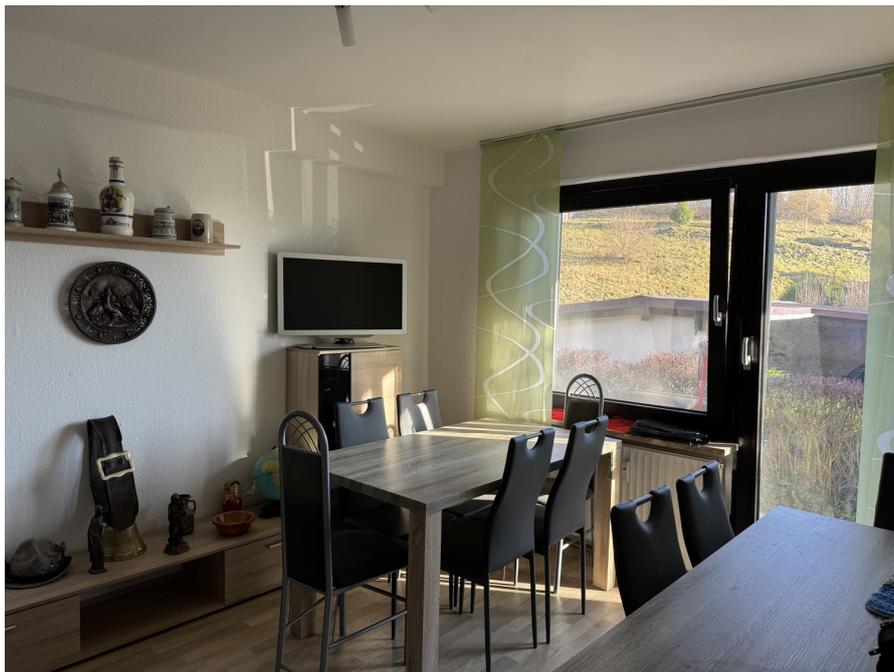
Objektnummer: 25323045 - 37520 Osterode am Harz

## Die Immobilie



Objektnummer: 25323045 - 37520 Osterode am Harz

## Die Immobilie



Objektnummer: 25323045 - 37520 Osterode am Harz

## Die Immobilie

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:

05323 - 96 23 43 0

Wir freuen uns, von Ihnen zu hören.

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

Objektnummer: 25323045 - 37520 Osterode am Harz

## Ein erster Eindruck

In dem wunderschönen Luftkurort Lerbach, welches ein Stadtteil der Kernstadt Osterode /Harz ist, befindet sich dieses attraktive und gepflegte sowie vermietete 4-Parteien-Haus auf einem 1.313 m<sup>2</sup> großen Grundstück. Die Immobilie wurde ca. im Jahr 1973 massiv und traditionell gebaut und es stehen insgesamt ca. 350 m<sup>2</sup> Wohnfläche zur Verfügung. Die einzelnen Wohnungsgrößen entnehmen Sie bitte der Aufteilung. Alle Wohnungen verfügen über mindestens einen Balkon oder eine Terrasse, die Wohnung im Erdgeschoss sogar zusätzlich über einen beheizten Wintergarten. Das Haus und das Grundstück sind liebevoll gepflegt und in den letzten Jahren wurden immer wieder Modernisierungs- und Instandhaltungsmaßnahmen sowie Reparaturen durchgeführt. Teilweise wurden Fenster und Terrassentüren ausgetauscht, Balkone saniert, das Garagendach erneuert, der Vorgarten neu gestaltet und eine neue Hauseingangstür eingebaut. Auf Wunsch können die entsprechenden Rechnungen vorgelegt werden. Die Netto-Kaltmiete pro Monat beträgt 1.384,60 Euro somit 16.615,20 Euro p.a. Hinzu kommt die Garagenmiete mit 76,00 Euro pro Monat somit 912,00 Euro p.a. Die Gesamtmieteinnahmen betragen 1.460,60 pro Monat somit 17.527,20 Euro p.a. Mietsteigerungspotential ist vorhanden, da die Mieten seit vielen Jahren nicht erhöht bzw. angepasst worden sind. Wir bitten um Ihr Verständnis, dass wir nur von der Souterrainwohnung Fotos veröffentlichen, da wir gern die Privatsphäre der Mieter schützen möchten. Eine Besichtigung in allen Wohnungen ist jedoch nach Absprache mit den Mietern möglich. Die Wohnungen befinden sich alle in einem guten Zustand und es besteht kein Renovierungs- bzw. Sanierungsbedarf. Die Immobilie bietet sehr viel Licht, Sonne und Wohnkomfort in einer idyllischen Lage mit kurzen Wegen in die Kernstadt. Ein weiteres Highlight sind die Garagen sowie das Carport. Die Garagen sind Anfang der 80er Jahre in Massivbauweise erstellt. Vier Garagen sind vermietet, die fünfte Garage wird als Stauraum genutzt. Ebenso wird das Carport teilweise als Abstellmöglichkeit aber auch zum Unterstellen eines PKW genutzt. Viel können wir noch über dieses Schmuckstück schreiben. Überzeugen Sie sich selbst bei einer Besichtigung von den Vorzügen dieses Anlageobjektes. Wir freuen uns auf Ihre Kontaktaufnahme und die Besichtigung mit Ihnen. Gern steht von Poll Finance Ihnen für eine Finanzierung zur Seite.

Objektnummer: 25323045 - 37520 Osterode am Harz

## Ausstattung und Details

- Ölzentralheizung (Brenner aus
- Keller (gefliest)
- überdachter Hauseingang
- gepflasterte Wege
- Rolläden
- Wintergarten Wohnung Erdgeschoss
- Terrasse
- Balkone
- Gartenhäuschen
- doppelt verglaste Kunststofffenster
- doppelt verglaste Aluminiumfenster
- Waschmaschinenanschlüsse in den Bädern
- Harzer Doppeldach
- sehr guter Zustand von Haus und Wohnungen
- neue Haustüranlage mit integrierten Briefkästen

Objektnummer: 25323045 - 37520 Osterode am Harz

## Alles zum Standort

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. Die hier angebotene Immobilie befindet sich in Lerbach - ein Tal- und Straßendorf, welches ein Stadtteil von Osterode ist. Es gibt eine sehr gute Anbindung mit öffentlichen Verkehrsmitteln und die Fahrt mit dem PKW nach Osterode dauert ca. 5 min. Hier wohnen und leben ist etwas ganz Besonderes.

Objektnummer: 25323045 - 37520 Osterode am Harz

## Weitere Informationen

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 24.3.2035. Endenergiebedarf beträgt 214.40 kWh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1973. Die Energieeffizienzklasse ist G.

**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.

Objektnummer: 25323045 - 37520 Osterode am Harz

## Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Jörg Gehrke

---

Adolph-Roemer-Straße 16 Harz

E-Mail: [harz@von-poll.com](mailto:harz@von-poll.com)

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

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