

Osterode am Harz

# Liebhaberobjekt - Interessantes Einfamilienhaus mit Nebengebäuden und großem Grundstück

CODE DU BIEN: 24323077



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

PRIX D'ACHAT: 149.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 150 m<sup>2</sup> • PIÈCES: 5 • SUPERFICIE DU TERRAIN: 1.796 m<sup>2</sup>

CODE DU BIEN: 24323077 - 37520 Osterode am Harz

- En un coup d'œil
- La propriété
- Informations énergétiques
- Une première impression
- Détails des commodités
- Tout sur l'emplacement
- Plus d'informations
- Contact

CODE DU BIEN: 24323077 - 37520 Osterode am Harz

## En un coup d'œil

CODE DU BIEN	24323077
Surface habitable	ca. 150 m <sup>2</sup>
Type de toiture	à deux versants
Disponible à partir du	Selon l'arrangement
Pièces	5
Salles de bains	1
Année de construction	1900
Place de stationnement	2 x surface libre, 1 x Garage

Prix d'achat	149.000 EUR
Type de bien	Maison individuelle
Commission pour le locataire	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Technique de construction	Charpente en bois
Surface de plancher	ca. 180 m <sup>2</sup>
Aménagement	Terrasse, Jardin / utilisation partagée, Bloc-cuisine

CODE DU BIEN: 24323077 - 37520 Osterode am Harz

## Informations énergétiques

Type de chauffage	Chauffage centralisé	Certification énergétique	Diagnostic énergétique
Chauffage	Gaz	Consommation d'énergie	261.70 kWh/m <sup>2</sup> a
Certification énergétique valable jusqu'au	16.02.2026	Classement énergétique	H
Source d'alimentation	Gaz		



CODE DU BIEN: 24323077 - 37520 Osterode am Harz

## La propriété



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





CODE DU BIEN: 24323077 - 37520 Osterode am Harz

## La propriété





CODE DU BIEN: 24323077 - 37520 Osterode am Harz

## La propriété





CODE DU BIEN: 24323077 - 37520 Osterode am Harz

## La propriété





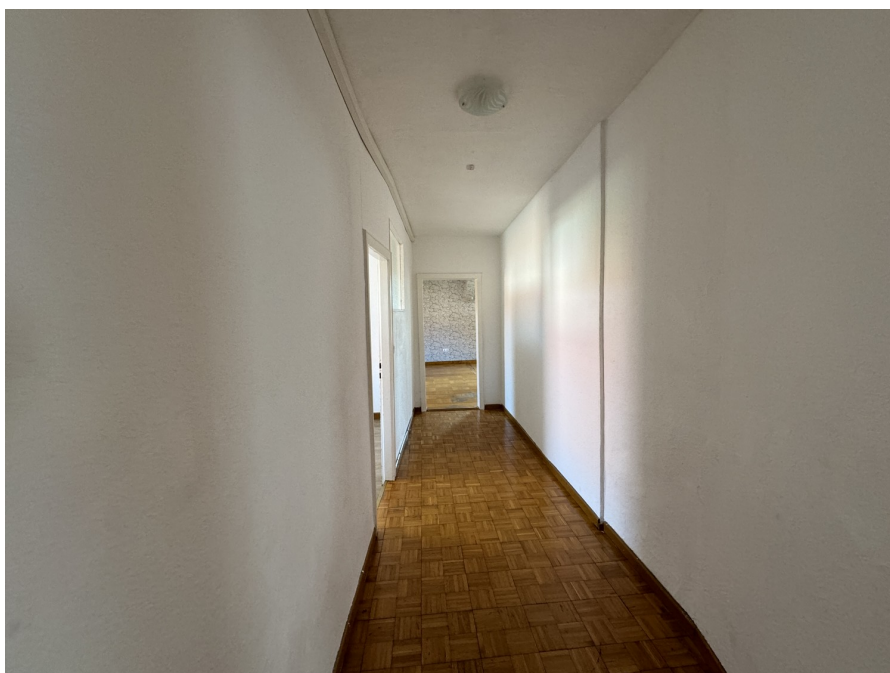
CODE DU BIEN: 24323077 - 37520 Osterode am Harz

## La propriété



CODE DU BIEN: 24323077 - 37520 Osterode am Harz

## La propriété





CODE DU BIEN: 24323077 - 37520 Osterode am Harz

## La propriété



CODE DU BIEN: 24323077 - 37520 Osterode am Harz

## La propriété





CODE DU BIEN: 24323077 - 37520 Osterode am Harz

## La propriété



CODE DU BIEN: 24323077 - 37520 Osterode am Harz

## La propriété



CODE DU BIEN: 24323077 - 37520 Osterode am Harz

## La propriété

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)



CODE DU BIEN: 24323077 - 37520 Osterode am Harz

## Une première impression

Im beliebten Osteroder Stadtteil Lasfelde präsentiert sich dieses renovierungs- bzw. sanierungsbedürftige Bauernhaus mit Nebengebäuden und einem fantastischen Grundstück. Die Immobilie wurde um 1900 erbaut und verfügt über ca. 150 m<sup>2</sup> Wohnfläche und ca. 180 m<sup>2</sup> Nutzfläche. Im Eingangsbereich des Haupthauses finden sich zwei Räume im Rohbauzustand, die sich hervorragend für einen Hauswirtschaftsbereich eignen sowie der Zugang zu den Nebengebäuden und auf das Grundstück. Im Obergeschoss befinden sich eine sehr schöne großzügige Diele, die sich pfiffig einrichten lässt, fünf individuell nutzbare Räume, Küche mit freiliegenden Balken sowie das Badezimmer mit Dusche und Badewanne. Vom Wohnbereich aus haben Sie Zugang zum Wintergarten und der Dachterrasse, die einen tollen Blick auf das Grundstück bietet. Die Räume im Obergeschoss sind größtenteils mit Parkettfußböden ausgelegt und vermitteln einen charmanten Eindruck und haben ganz viel Möglichkeiten für neue Wohnideen und ein großzügiges Zuhause. Weitere Ausbaumöglichkeiten bietet der Dachboden, der viele Jahre als Heuboden genutzt worden ist. Die angrenzenden Nebengebäude haben ebenfalls sehr viel Potential, hier sind diverse Nutzungsmöglichkeiten gegeben, wie z. B. Lagermöglichkeiten für Firmen, Landwirtschaft mit Tierhaltung und mehr. Sehr schön eingewachsen ist das 1.796 m<sup>2</sup> große Grundstück, welches sich hervorragend zum Anbauen von Gemüse eignet, zum Relaxen oder Entspannen und trotzdem noch genügend Spielfläche für Kinder hat. Sie erwerben hier eine interessante Immobilie mit Möglichkeiten, Ihren Wohn- und Lebenstraum zu erfüllen. Wir freuen uns auf Ihre Kontaktaufnahme und die Besichtigung mit Ihnen. Sehr gern steht Ihnen von Poll Finance für Ihre Finanzierung zur Verfügung.



CODE DU BIEN: 24323077 - 37520 Osterode am Harz

## Détails des commodités

- Gaszentralheizung aus 2014 (Warmwasser über Durchlauferhitzer)
- Parkettfußboden in den Räumen im Obergeschoss
- Wintergarten / Dachterrasse im Obergeschoss
- große Küche mit freiliegenden Balken und Platz für einen Essbereich
- diverse Nebengebäude mit vielfältigen Möglichkeiten
- eingewachsenes Grundstück
- und vieles mehr

**CODE DU BIEN: 24323077 - 37520 Osterode am Harz**

## Tout sur l'emplacement

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.

CODE DU BIEN: 24323077 - 37520 Osterode am Harz

## Plus d'informations

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 16.2.2026. Endenergiebedarf beträgt 261.70 kWh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1900. Die Energieeffizienzklasse ist H.

**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.

CODE DU BIEN: 24323077 - 37520 Osterode am Harz

## Contact

Pour de plus amples informations, veuillez contacter votre personne de contact :

Jörg Gehrke

---

Adolph-Roemer-Straße 16 Résine  
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)