

Osterode am Harz / Förste

# Sanierungsbedürftiges Mehrfamilienhaus mit zusätzlichem kleinen Wohnhaus im Herzen von Förste

???????? ??????????: 24323059



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

???? ??????: 145.000 EUR • ??????????: ca. 480 m<sup>2</sup> • ?????????: 30 • ??????? ????: 1.200 m<sup>2</sup>

???????? ??????????: 24323059 - 37520 Osterode am Harz / Förste

- ?? ??? ??????
- ?? ??????????
- ?????????????? ????????????
- ??? ?????? ????????????
- ??? ??? ??? ??????????????
- ?????? ??????????????????
- ?????????????????? ????????????????????

???????? ??????????: 24323059 - 37520 Osterode am Harz / Förste

?? ??? ??????

???????? ??????????	24323059	????? ???????	145.000 EUR
????????????	ca. 480 m <sup>2</sup>	??????	
?????? ???????	???????????????? ??????	????????????	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
???????????????? ???	?????????? ?? ?? ?????????		
??????????	30		
????? ??????????????	1890	????????????????????????	ca. 0 m <sup>2</sup>
?????? ??????????????	2 x ?????????????? ?????? ??????????????, 3 x ????????	????????	?????????, ??????, ????????????????? ?????????, ??????????

???????? ??????????: 24323059 - 37520 Osterode am Harz / Förste

????????????? ???????????

?????????? ??????????	????????? ??????????	????????????????? ????????????	BEDARF
????? ???????????	??????	????????? ??????? ????????????	184.92 kWh/m²a
????????????? ????????????????? ????????? ???	15.02.2034	???????????? ????????????? ??????????	F
????? ???????????	??????		

???????? ??????????: 24323059 - 37520 Osterode am Harz / Förste

?? ?????????



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



???????? ??????????: 24323059 - 37520 Osterode am Harz / Förste

?? ?????????



???????? ??????????: 24323059 - 37520 Osterode am Harz / Förste

?? ?????????



???????? ??????????: 24323059 - 37520 Osterode am Harz / Förste

?? ?????????



???????? ?????????: 24323059 - 37520 Osterode am Harz / Förste

?? ?????????



???????? ??????????: 24323059 - 37520 Osterode am Harz / Förste

?? ?????????



???????? ??????????: 24323059 - 37520 Osterode am Harz / Förste

?? ?????????



???????? ??????????: 24323059 - 37520 Osterode am Harz / Förste

?? ?????????



???????? ??????????: 24323059 - 37520 Osterode am Harz / Förste

?? ?????????



???????? ??????????: 24323059 - 37520 Osterode am Harz / Förste

?? ?????????



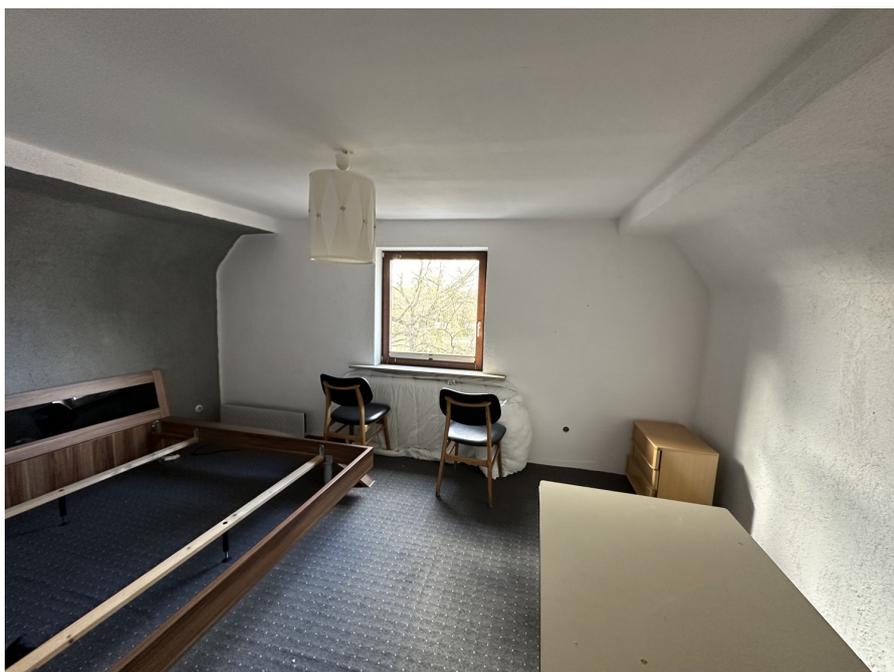
???????? ??????????: 24323059 - 37520 Osterode am Harz / Förste

?? ?????????



???????? ??????????: 24323059 - 37520 Osterode am Harz / Förste

?? ?????????



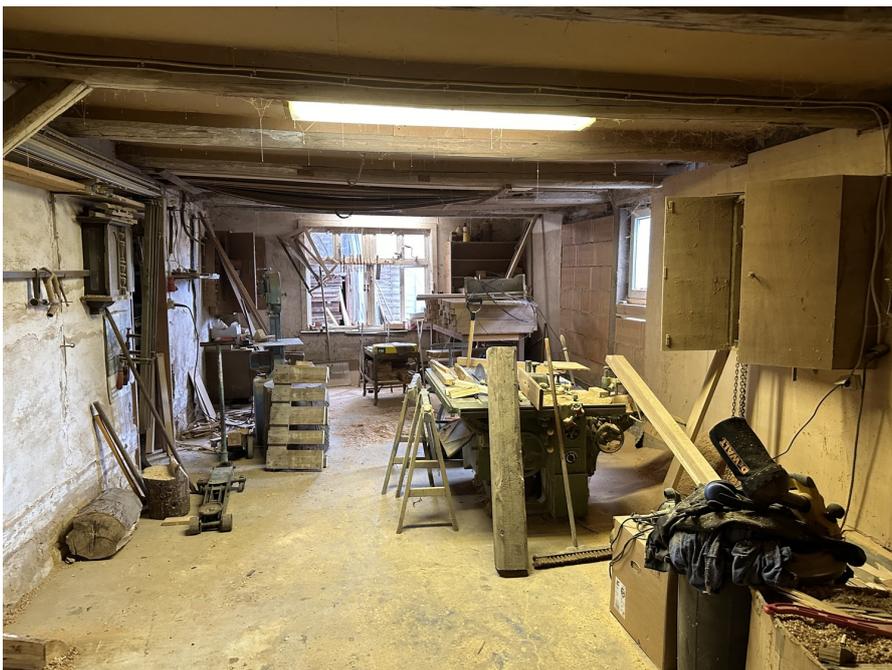
???????? ??????????: 24323059 - 37520 Osterode am Harz / Förste

?? ?????????



???????? ??????????: 24323059 - 37520 Osterode am Harz / Förste

?? ?????????



???????? ??????????: 24323059 - 37520 Osterode am Harz / Förste

?? ?????????

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)

???????? ??????????: 24323059 - 37520 Osterode am Harz / Förste

??? ?????? ???????????

Zum Verkauf steht ein sanierungsbedürftiges Mehrfamilienhaus aus dem Jahre 1890 auf einem ca. 1200 m<sup>2</sup> großen Grundstück. Die Immobilie bietet eine Wohnfläche von ca. 480 m<sup>2</sup> auf insgesamt 30 Zimmern sowie 5 Balkonen/Terrassen. Mit seinen großzügigen Räumlichkeiten eignet sich das Objekt ideal für Großfamilien oder zur Vermietung. Das Haus verfügt über einen großen Garten mit einem separaten Gartenhaus sowie einem zusätzlichen kleinen Wohnhaus. Zwei der vorhandenen Wohnungen sind bereits vermietet, was eine interessante Renditemöglichkeit für den Start bietet. Die Warm-Mieteinnahme für die beiden Wohnungen beträgt ca. 13.200,- € pro Jahr. Darüber hinaus sind eine große Garage und ein Schuppen vorhanden, die Platz für Autos und Hobbys bieten. Die Immobilie befindet sich in einem sanierungsbedürftigen Zustand und bietet somit viel Potenzial für individuelle Gestaltungsmöglichkeiten. Eine Gas-Zentralheizung aus 2002 sorgt für wohlige Wärme in den einzelnen Räumen. Dank der großzügigen Raumaufteilung bietet das Mehrfamilienhaus genügend Platz für individuelle Wohnkonzepte. Die ruhige Lage und der große Garten verleihen dem Anwesen eine angenehme Wohnatmosphäre. Durch die Anordnung der Balkone und Terrassen können die Bewohner den Blick ins Grüne genießen und sich zurückziehen. Das Mehrfamilienhaus eignet sich sowohl für Familien, die viel Platz benötigen, als auch für Investoren, die in eine lukrative Immobilie investieren möchten. Die Vielzahl an Zimmern und das große Grundstück bieten zahlreiche Nutzungsmöglichkeiten und Perspektiven. Das kleine Wohnhaus verfügt über ca. 90 m<sup>2</sup> und direktem Zugang zum schönen Garten. Hier steht zusätzlich ein kleines Blockhaus für Ihre Grill-Abende. Lassen Sie sich diese einzigartige Gelegenheit nicht entgehen und vereinbaren Sie einen Besichtigungstermin, um sich persönlich von diesem attraktiven Angebot zu überzeugen. Bei der Finanzierung kann Sie unsere "von Poll Finance" Abteilung gerne unterstützen.

???????? ??????????: 24323059 - 37520 Osterode am Harz / Förste

??? ??? ??? ????????????

Förste ist ein Dorf im südwestlichen Harzvorland und Ortsteil der Stadt Osterode am Harz im Landkreis Göttingen (ehemals Landkreis Osterode am Harz) in Südniedersachsen, Deutschland. Förste liegt etwa 7 km von Osterode am Harz entfernt im Sösetal am Fuße des Höhenzuges Lichtenstein. Auf diesem befindet sich die gleichnamige Burgruine Lichtenstein. Sie gehört ebenso wie die unterhalb zur Söse hin gelegene Lichtensteinhöhle zur Gemarkung Dorste. Die nicht zugängliche Höhle ist eine der bedeutendsten archäologischen Fundstätten Niedersachsens. Förste ist über Busse nach Osterode angebunden. Die Autobahn A7 ist innerhalb von etwa 20 Minuten zu erreichen. Die nächsten Bahnhöfe befinden sich in Osterode, Wulften und Northeim

??????? ????????: 24323059 - 37520 Osterode am Harz / Förste

????? ??????????????

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 15.2.2034. Endenergiebedarf beträgt 184.92 kwh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1890. Die Energieeffizienzklasse ist F.

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.

???????? ??????????: 24323059 - 37520 Osterode am Harz / Förste

????????????? ??????????????????

?? ?????????????? ??????????????, ?????????????? ?? ?? ?????????? ?????????????? ???:

Jörg Gehrke

---

Adolph-Roemer-Straße 16 ??????  
E-Mail: harz@von-poll.com

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

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