

Osterode am Harz

# Kleines Wohnhaus mit einer Wohnfläche von 145 m<sup>2</sup> und Grundstück von 194 m<sup>2</sup> im Zentrum von Osterode

???????? ?????: 24323069



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

???? ?????: 98.500 EUR • ??????: ca. 145 m<sup>2</sup> • ??????: 7 • ????? ??: 194 m<sup>2</sup>

??????? ????????: 24323069 - 37520 Osterode am Harz

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

???????? ??????????: 24323069 - 37520 Osterode am Harz

?? ??? ??????

???????? ??????????	24323069	????? ???????	98.500 EUR
????????????	ca. 145 m <sup>2</sup>	??????	????????????
?????? ???????	???????????????? ??????	????????????????	????????????????
?????????	7	?????????????	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
??????????	2		
????? ?????????????	1898		
?????? ?????????????	1 x ???????	????????????????????????	ca. 60 m <sup>2</sup>
		??????	
		????????	????????, ??????, ?????????

???????? ??????????: 24323069 - 37520 Osterode am Harz

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

?????????? ??????????	????????? ?????????? ??????????	????????????????? ??????????	VERBRAUCH
????? ????????????	??????	???????	112.40 kWh/m²a
????????????? ????????????????? ???????? ???	21.03.2032	????????????? ?????????????	
????? ????????????	??????	????????????? ????????????? ???????????	D
		????? ?????????????? ????????? ?? ?? ????????????? ?????????????????	1900

???????? ??????????: 24323069 - 37520 Osterode am Harz

?? ?????????



???????? ??????????: 24323069 - 37520 Osterode am Harz

?? ?????????



??????? ????????: 24323069 - 37520 Osterode am Harz

?? ????????



??????? ???????: 24323069 - 37520 Osterode am Harz

?? ????????





???????? ??????????: 24323069 - 37520 Osterode am Harz

?? ?????????



???????? ??????????: 24323069 - 37520 Osterode am Harz

?? ?????????



??????? ????????: 24323069 - 37520 Osterode am Harz

?? ????????



??????? ????????: 24323069 - 37520 Osterode am Harz

?? ????????



??????? ????????: 24323069 - 37520 Osterode am Harz

?? ????????



??????? ???????: 24323069 - 37520 Osterode am Harz

?? ????????



??????? ????????: 24323069 - 37520 Osterode am Harz

?? ????????



??????? ????????: 24323069 - 37520 Osterode am Harz

?? ????????





???????? ??????????: 24323069 - 37520 Osterode am Harz

?? ?????????

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)

??????? ???????: 24323069 - 37520 Osterode am Harz

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

Dieses interessante Wohnhaus mit Garage und kleinem Garten in der Innenstadt von Osterode verfügt über 3 Etagen. Die Grundstücksfläche beträgt 194 m<sup>2</sup> und die Wohnfläche 145 m<sup>2</sup>; zuzüglich Nutzfläche (Garage, Hof, Partyraum, Hinterhaus, Garten) Im Eingangsbereich (Erdgeschoss) befinden sich 2 Räume mit ca. 25 m<sup>2</sup> und Wasser/Abwasseranschluss, dazu ein Flurbereich mit Toilette, Abgang zum Keller und Ausgang zum überdachten Innenhof. Von hier kommt man in die Garage und ins Hinterhaus mit anliegendem Garten. Die 1. Etage hat ca. 60 m<sup>2</sup>, verfügt über 2 Zimmer, eine Küche, ein älteres Badezimmer mit Dusche, einen Wintergarten mit Zugang zum Dachgarten. Dieser würde sich hervorragend für ein Balkonkraftwerk eignen. Im Flurbereich gelangt man über eine Treppe in die 2. Etage. Dort sind 3 Zimmer, eine Küche, ein Badezimmer und ein Balkon vorhanden. Diese Etage hat ebenfalls eine Größe von ca. 60 m<sup>2</sup>. Für beide Etagen gibt es separate Gas-Etagenheizungen, die bei Austausch sicherlich auf eine Einheit geändert werden können. Die Heizanlage ist aus den Jahren 1994 (1. Etage) + 1998 (2. Etage) und muss aufgrund des Gebäude-Energie-Gesetzes getauscht werden. Es empfiehlt sich hier der Einbau einer Heizung für das ganze Haus. Ebenso muss die Elektrik des Hauses erneuert werden. Optimal wäre das Haus für eine Familie, da die 1. Etage keine abgeschlossene Wohneinheit ist. Man geht durch den Flur der 1. Etage über eine relativ offene Treppe in die 2. Etage. Die Garage, in der sogar 2 Autos hintereinander parken könnten, ist im Erdgeschoss. Das Tor zur Straße lässt sich per Fernbedienung öffnen. Über den Innenhof kommt man in das Hinterhaus, welches mit dem Vorderhaus verbunden ist. Dort befindet sich ebenerdig ein geräumiger Partyraum mit Zugang zu einem kleinen Gartenbereich. Die Etage über dem Partyraum lässt sich hervorragend zum Unter-/Abstellen von Gegenständen nutzen. Diese ist über eine Treppe zu erreichen oder auch durch eine Öffnung vom Dachgarten. Das Haus ist teilunterkellert und ein Dachboden ist ebenfalls vorhanden. Die Kunststoffenster wurden 2004 getauscht. Das Dach wurde erst vor einigen Wochen von einem Dachdecker begutachtet und ist ohne Beanstandung. Das Haus steht nicht unter Denkmalschutz, allerdings sind bei äußerlichen Veränderungen einige Auflagen der Stadt Osterode zu beachten. Ein Energieausweis ist erstellt und ist bis 2032 gültig. Grundsätzlich ist das Haus in einem guten Zustand, dass ein oder andere müsste allerdings modernisiert bzw. renoviert werden. Das Haus liegt im alten Stadtkern von Osterode, innerhalb der Stadtmauern. Die Fußgängerzone beginnt bereits nach wenigen Schritten. Allgemeinmediziner, Augenarzt, Zahnarzt, Kinderarzt, Schulen, Kindergarten sind fußläufig oder gut mit dem Fahrrad zu erreichen. Interessenten sollten sich einen Besichtigungstermin nicht entgehen lassen, um sich selbst von den Vorzügen dieser Immobilie zu überzeugen. Bei der Finanzierung kann Sie unsere Frau Keller "von Poll

Finance" gerne unterstützen.

??????? ????????: 24323069 - 37520 Osterode am Harz

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

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.

??????? ????????: 24323069 - 37520 Osterode am Harz

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

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 21.3.2032. Endenergieverbrauch beträgt 112.40 kWh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1900. 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 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.

???????? ??????????: 24323069 - 37520 Osterode am Harz

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

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

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)