

Osterode am Harz

# Natur Pur - Fantastisches Einfamilienhaus mit ca. 116 m<sup>2</sup> Wohnfläche und sonnigem Grundstück

????????? ??????????: 24323071



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

???? ??????: 195.000 EUR • ??????????: ca. 116 m<sup>2</sup> • ?????????: 5 • ??????? ????: 797 m<sup>2</sup>

??????? ????????: 24323071 - 37520 Osterode am Harz

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

???????? ??????????: 24323071 - 37520 Osterode am Harz

?? ??? ??????

???????? ??????????	24323071
????????????	ca. 116 m <sup>2</sup>
?????? ????????	???????????????? ??????
???????????????? ???	?????????? ?? ?? ??????????
??????????	5
????????????	1
????? ??????????????	1965
?????? ??????????????	2 x ?????????????? ?????? ??????????????, 1 x ????????

????? ????????	195.000 EUR
???????	?????????????? ??????????????????
??????????????	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
??????????	?????????
????????????????	
????????????????????????	ca. 50 m <sup>2</sup>
???????	?????????, WC ?????????????, ??????, ?????????????????? ?????????

???????? ??????????: 24323071 - 37520 Osterode am Harz

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

???????????	?????????? ???????????	???????????????????	BEDARF
????????????		?????????????	
????? ????????????	?????	????????? ????????	197.60 kWh/m <sup>2</sup> a
		?????????????	
??????????????	15.12.2024	?????????????	F
???????????????????		??????????????????	
????????? ???		?????????????	
????? ????????????	?????	?????????????	

???????? ??????????: 24323071 - 37520 Osterode am Harz

?? ?????????



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



??????? ????????: 24323071 - 37520 Osterode am Harz

?? ????????



??????? ????????: 24323071 - 37520 Osterode am Harz

?? ????????



???????? ????????: 24323071 - 37520 Osterode am Harz

?? ????????





??????? ????????: 24323071 - 37520 Osterode am Harz

?? ????????



??????? ????????: 24323071 - 37520 Osterode am Harz

?? ????????



??????? ???????: 24323071 - 37520 Osterode am Harz

?? ????????



???????? ?????????: 24323071 - 37520 Osterode am Harz

?? ?????????



???????? ??????????: 24323071 - 37520 Osterode am Harz

?? ?????????



??????? ????????: 24323071 - 37520 Osterode am Harz

?? ????????



???????? ??????????: 24323071 - 37520 Osterode am Harz

?? ?????????



???????? ?????????: 24323071 - 37520 Osterode am Harz

?? ?????????





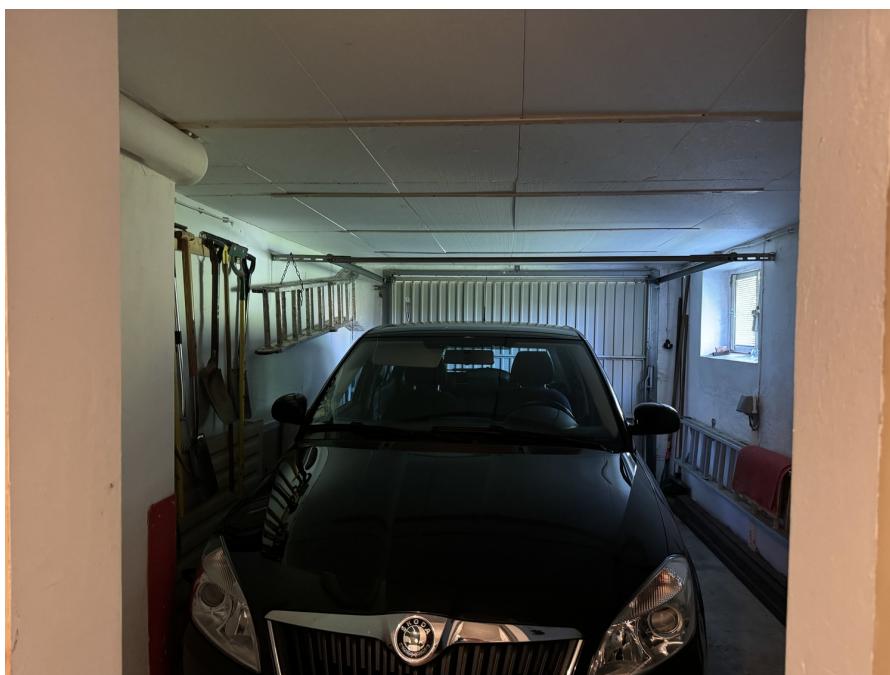
??????? ???????: 24323071 - 37520 Osterode am Harz

?? ????????



???????? ?????????: 24323071 - 37520 Osterode am Harz

?? ?????????



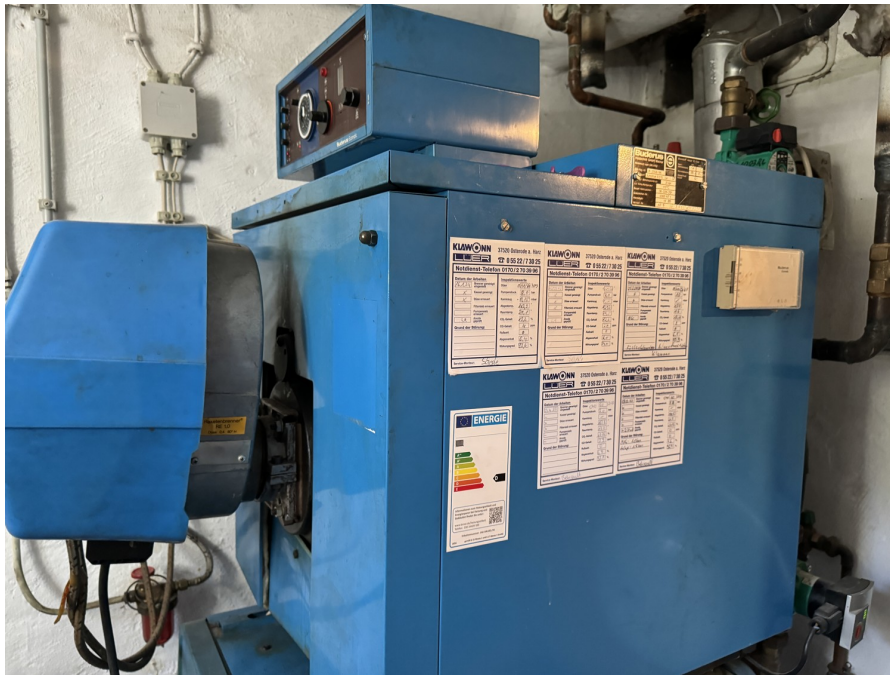
??????? ????????: 24323071 - 37520 Osterode am Harz

?? ????????



??????? ???????: 24323071 - 37520 Osterode am Harz

?? ????????



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)

??????? ???????: 24323071 - 37520 Osterode am Harz

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

In traumhafter Lage von Riefensbeek-Kammschlacken befindet sich dieses reizvolle und charmante Einfamilienhaus auf einem 797 m<sup>2</sup> großen Grundstück. Das Haus wurde solide und massiv 1963 erbaut und verfügt über ca. 116 m<sup>2</sup> Wohnfläche, die sich auf Erdgeschoss und Obergeschoss aufteilen. Das Haus ist sehr gepflegt und der Grundriss pfiffig und attraktiv geplant. Viel Licht, großzügige Räumlichkeiten, eine Süd-West-Terrasse sowie ein sonniges Hanggrundstück mit direktem Zugang in den Wald machen Wohnen und Leben hier zu etwas ganz Besonderem und vermitteln ein beneidenswert harmonisches Wohngefühl. Es empfängt Sie ein großzügiges Entree und von hier aus gelangen Sie in die Räumlichkeiten im Erdgeschoss. Im Erdgeschoss befinden sich Gäste-WC, Küche inkl. Einbauküche, Esszimmer mit Zugang auf die Terrasse und das Grundstück sowie das behagliche Wohnzimmer. Die gut zu gehende Treppe bringt Sie in das Obergeschoss, hier befinden sich drei Zimmer (die Zimmer haben eine Schräge), Badezimmer mit Dusche sowie die separate Toilette. Ausreichend Platz zum Lagern findet sich im Kellerbereich. Hier gibt es zwei Räume, Heizungsraum, Raum für die Öltanks und als Highlight einen direkten Zugang in die Garage, so dass Sie Ihre Einkäufe sofort lagern können. Weiteren Lagerraum bietet der Dachboden. In den Jahren 2014/2015 wurden die Fenster erneuert, so dass nun 2-fach verglaste Kunststoffenster eingebaut sind. Das Dach stammt aus dem Ursprungsbaujahr. Besonders hervorheben möchten wir die Terrasse und das sonnige und pflegeleicht angelegte Grundstück - teilweise in Süd-West-Ausrichtung. Das Grundstück bietet genügend Platz zum Spielen für die Kleinen und/oder zum Relaxen und Entspannen für die Großen. Lassen Sie sich einfach bei einer Besichtigung verzaubern von dieser fantastischen Immobilie. Wir freuen uns auf Ihre Kontaktaufnahme. Für eine Finanzierung steht Ihnen gern von Poll Finance zur Verfügung.

??????? ????????: 24323071 - 37520 Osterode am Harz

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

- zweifach verglaste Kunststofffenster aus 2014/2015
- Einbauküche aus 2015
- Ölzentralheizung (Brenner aus 1989), 2 Tanks á 1.500 l
- Garage mit direkten Zugang ins Haus
- teilweise Eichenparkett (Schiffsboden)
- in den Zimmern im Obergeschoss Dielen
- Gäste-WC im Erdgeschoss
- Badezimmer mit großer Dusche im Obergeschoss
- Terrasse im Erdgeschoss
- wunderschön eingewachsenes Grundstück
- und vieles mehr

??????? ????????: 24323071 - 37520 Osterode am Harz

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

Riefensbeek-Kammschlacken ist der kleinste staatlich anerkannte Erholungsort im Harz sowie Ortsteil der Stadt Osterode am Harz im Landkreis Göttingen in Südniedersachsen. Er liegt an der Söse oberhalb der Sösetalsperre und an der Bundesstraße 498. Haupteinnahmequelle der Bewohner ist der Fremdenverkehr, begünstigt durch die ruhige Lage in einer landschaftlich traumhaft schönen Umgebung. Von hier aus führt auch der kürzeste Weg zur Hanskühnenburg (2,5 km). Der Harzer Försterstieg endet im Ort. Riefensbeek-Kammschlacken verfügt über ein Cafe und Restaurant sowie fantastische Wald- und Wanderwege. Eine ausgezeichnete Infrastruktur findet sich in Clausthal-Zellerfeld (ca. 8 km entfernt) und in Osterode (ca. 10 km entfernt). Ein gut ausgebautes Straßennetz bringt Sie mit dem PKW schnell in die nächstgelegenen Orte, wie z. B. Clausthal-Zellerfeld, Osterode oder die Oberharzer Orte wie Altenau, Braunlage, St. Andreasberg, etc. Regelmäßig verkehrt eine Buslinie von Riefensbeek-Kammschlacken in diverse Richtungen. Durch die Nähe zum Nationalpark Harz und vielen weiteren Harzer Orten wird Wohnen und Leben hier zu etwas Besonderem.

??????? ????????: 24323071 - 37520 Osterode am Harz

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

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 15.12.2024.  
Endenergiebedarf beträgt 197.60 kwh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1965. 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.



???????? ??????????: 24323071 - 37520 Osterode am Harz

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

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

Jörg Gehrke

---

Adolph-Roemer-Straße 16 ??????

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)