

Bad Grund

# Schnuckeliges Einfamilienhaus mit viel Potential, fantastischem Grundstück und Weitblick

????????? ??????????: 24323074



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

???? ??????: 98.500 EUR • ??????????: ca. 90 m<sup>2</sup> • ?????????: 3 • ?????? ????: 1.000 m<sup>2</sup>

??????? ?????????: 24323074 - 37534 Bad Grund

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

???????? ??????????: 24323074 - 37534 Bad Grund

?? ??? ??????

???????? ??????????	24323074	????? ???????	98.500 EUR
????????????	ca. 90 m <sup>2</sup>	??????	????????????
?????? ???????	???????????????? ??????	????????????	????????????????
???????????????? ???	?????????? ?? ?? ?????????	????????????	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
??????????	3	??????????	????????
????????????	1	????????????????	????????
????? ??????????????	1936	????????????????????????	ca. 40 m <sup>2</sup>
?????? ??????????????	2 x ?????????????? ?????? ??????????????, 2 x ????????	??????	????????, ??????, ???????????????? ?????????

???????? ??????????: 24323074 - 37534 Bad Grund

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

?????????? ??????????	????????? ??????????	????????????????? ????????????	VERBRAUCH
????? ???????????	??????	???????	457.20 kWh/m²a
????????????? ????????????????? ????????? ???	09.07.2034	????????????? ?????????????	
????? ???????????	??????	????????????? ????????????? ????????????	H

???????? ??????????: 24323074 - 37534 Bad Grund

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



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



??????? ????????: 24323074 - 37534 Bad Grund

?? ????????



???????? ??????????: 24323074 - 37534 Bad Grund

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



??????? ????????: 24323074 - 37534 Bad Grund

?? ????????





???????? ??????????: 24323074 - 37534 Bad Grund

?? ?????????



???????? ??????????: 24323074 - 37534 Bad Grund

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



???????? ??????????: 24323074 - 37534 Bad Grund

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



???????? ?????????: 24323074 - 37534 Bad Grund

?? ?????????



???????? ??????????: 24323074 - 37534 Bad Grund

?? ?????????

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)

??????? ?????????: 24323074 - 37534 Bad Grund

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

In dem beliebten Ort Gittelde steht dieses idyllische Einfamilienhaus auf einem 1.000 m<sup>2</sup> großen Grundstück. Das Haus wurde in solider Bauweise 1936 erbaut und verfügt über insgesamt ca. 90 m<sup>2</sup> Wohnfläche, die sich aufteilen auf Erdgeschoss und Obergeschoss. Im Erdgeschoss befindet sich der Eingangsbereich mit einem großzügigen Windfang, der Wohn- und Essbereich, die gemütliche Küche mit Sitzecke und Ausgang auf die Terrasse und in den Garten sowie das Badezimmer mit ebenerdiger Dusche. Die Original-Holztreppe bringt Sie in das Obergeschoss, hier befinden sich zwei Zimmer, ideal als Schlafzimmer und Kinderzimmer sowie ein kleiner Abstellraum. Lagermöglichkeiten finden sich auf dem Dachboden, der eine Stehhöhe hat. Die Immobilie ist teilunterkellert. Beheizt wird die Immobilie über eine Gasheizung (der Brenner ist aus 1985). Die Warmwasseraufbereitung erfolgt über einen Durchlauferhitzer. Die Immobilie strahlt Gemütlichkeit und Wärme aus, jedoch möchten wir darauf hinweisen, dass der Standard nicht mehr den heutigen Ansprüchen gerecht wird und Renovierungs- bzw. Sanierungsbedarf besteht. Sicherlich besteht auch die Möglichkeit, die Wohnfläche durch einen Anbau zu erweitern. Wunderschön und pflegeleicht ist das eingewachsene und sonnige Grundstück mit einem traumhaften Blick in die Harzer Wälder und Wiesen. Das Grundstück bietet viele Möglichkeiten zum Entspannen und Relaxen, als Spielplatz für die Kleinen und/oder zum Anlegen von Gemüsebeeten. Ein Gartenhaus bietet ausreichend Platz für die Gartengeräte. Eine Doppelgarage sowie zwei Aussenstellplätze runden dieses interessante Immobilienangebot ab. Wir freuen uns auf Ihre Kontaktaufnahme und die Besichtigung mit Ihnen. Für Ihre Finanzierung steht Ihnen gern von Poll Finance zur Seite.

??????? ?????????: 24323074 - 37534 Bad Grund

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

- Gas-Zentralheizung (Brenner aus 1985, Warmwasser über Durchlauferhitzer)
- Dach (Harzer Doppeldach)
- Kunststofffenster 2-fach verglast (aus 1986)
- Dach ca. 60er Jahre eingedeckt
- Küche mit Ausgang auf die Terrasse und in den Garten
- Parkett im Wohnzimmer, Teppich in den Räumen im Obergeschoss
- Gartenhaus
- Doppelgarage
- wunderschönes pflegeleichtes Grundstück
- Teilunterkellert (Deckenhöhe ca. 2,20 m)
- Badezimmer mit ebenerdiger Dusche
- Zimmerdecken abgehängt

??????? ?????????: 24323074 - 37534 Bad Grund

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

Gittelde ist ein Ortsteil der Gemeinde Bad Grund im Landkreis Göttingen in Niedersachsen. Gittelde liegt sowohl am Westrand des Oberharzes als auch des Naturparks Harz. Die nächstgelegene größere Stadt ist Osterode am Harz. Durch die hervorragende Anbindung an die Bundesstraße 243 (Harz-Schnellstraße) in Richtung Osterode, Seesen und A7 eignet sich der Ort auch für auswärts arbeitende Bürger hervorragend zum Wohnen und Leben. Die Anbindung an die öffentlichen Verkehrsmittel Richtung Osterode, Bad Grund und Clausthal-Zellerfeld ist ebenfalls gegeben. TOP ist auch die Anbindung zum Bahnhof Gittelde, von dort verkehren Züge in Richtung Braunschweig (mit Stopp in Münchehof, Seesen, Salzgitter-Ringelheim und Salzgitter-Bad) und Herzberg (mit Stopp in Osterode) stündlich. Gittelde verfügt über eine gute dörfliche Infrastruktur. Viele Dinge für den täglichen Bedarf gibt es im Ort oder im benachbarten Einkaufszentrum Teichhütte, hier befindet sich ein großer EDEKA- und ALDI-Markt. Des Weiteren gibt es in Gittelde eine Grundschule, Apotheke sowie einen Allgemeinmediziner. In die ehemalige Kreisstadt Osterode gelangen Sie in wenigen Minuten. Dort gibt es eine hervorragende Infrastruktur in allen Bereichen. Auch das gesellschaftliche Leben wird in Gittelde groß geschrieben. Weit über seine Grenzen hinaus ist der Harzklub. Natürlich gibt es auch einen Sportverein und vieles mehr. Wunderschöne Waldwege und eine herausragende Natur laden zum Wandern, Radfahren oder einfach zum Relaxen ein. Hier werden Sie sich wohlfühlen.



??????? ?????????: 24323074 - 37534 Bad Grund

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

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 9.7.2034. Endenergieverbrauch beträgt 457.20 kWh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1936. 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.

??????? ?????????: 24323074 - 37534 Bad Grund

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

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

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)