

Osterode am Harz

# Schönes Einfamilienhaus mit 170 m<sup>2</sup> Wohnfläche und 863 m<sup>2</sup> Grundstück am Röddenberg in Osterode

???????? ??????????: 24323085



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

???? ??????: 239.000 EUR • ??????????: ca. 165 m<sup>2</sup> • ?????? ????: 863 m<sup>2</sup>

??????? ????????: 24323085 - 37520 Osterode am Harz

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

???????? ??????????: 24323085 - 37520 Osterode am Harz

?? ??? ??????

???????? ??????????	24323085	????? ???????	239.000 EUR
????????????	ca. 165 m <sup>2</sup>	??????	????????????
????? ???????	?????????????? ??????		????????????????
????? ?????????????	1967	????????????	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
?????? ?????????????	2 x ???????		
		????? ??????????????	2023
		?????????	???????
		??????????????	
		????????????????????	ca. 80 m <sup>2</sup>
		??????	
		???????	????????, ??????, ??????, ???????????????? ????????, ??????????

???????? ??????????: 24323085 - 37520 Osterode am Harz

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

???????????	?????????? ???????????	???????????????????	BEDARF
?????????????		???????????????	
????? ????????????	???????	????????? ????????	205.40 kWh/m²a
		???????????????	
???????????????	06.08.2034	???????????????	G
???????????????????		???????????????????	
?????????? ???		???????????????	
????? ????????????	???????	???????????????	
		????? ????????????????	1967
		?????????? ?? ??	
		???????????????	
		???????????????????	

??????? ????????: 24323085 - 37520 Osterode am Harz

?? ????????



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



??????? ????????: 24323085 - 37520 Osterode am Harz

?? ????????



???????? ??????????: 24323085 - 37520 Osterode am Harz

?? ?????????



??????? ????????: 24323085 - 37520 Osterode am Harz

?? ????????





??????? ????????: 24323085 - 37520 Osterode am Harz

?? ????????



??????? ???????: 24323085 - 37520 Osterode am Harz

?? ????????



??????? ????????: 24323085 - 37520 Osterode am Harz

?? ????????



??????? ????????: 24323085 - 37520 Osterode am Harz

?? ????????



??????? ???????: 24323085 - 37520 Osterode am Harz

?? ????????



??????? ????????: 24323085 - 37520 Osterode am Harz

?? ????????



???????? ??????????: 24323085 - 37520 Osterode am Harz

?? ?????????



???????? ?????????: 24323085 - 37520 Osterode am Harz

?? ?????????





???????? ?????????: 24323085 - 37520 Osterode am Harz

?? ?????????



??????? ???????: 24323085 - 37520 Osterode am Harz

?? ????????



??????? ????????: 24323085 - 37520 Osterode am Harz

?? ????????



???????? ??????????: 24323085 - 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)

???????? ??????????: 24323085 - 37520 Osterode am Harz

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

Das charmante Einfamilienhaus befindet sich in einer ruhigen und ansprechenden Lage am Röddenberg in Osterode. Mit einer Wohnfläche von ca. 170 m<sup>2</sup> auf einem Grundstück von ca. 863 m<sup>2</sup> bietet dieses Haus genügend Platz für die ganze Familie. Das Baujahr des Hauses liegt im Jahr 1967, jedoch wurde es im Jahr 2023 mit einer neuen Brennwert-Gas-Zentralheizung modernisiert. Die Immobilie besticht durch ihre gute Raumaufteilung und gutem Zustand. Ein besonderes Highlight sind die zwei Garagen, von denen sich eine direkt am Haus befindet. Zudem verfügt das Haus über eine Terrasse sowie einen schönen, großen Garten, der zum Entspannen und Verweilen einlädt. Ein kleiner Anbau mit einem Büro bietet zusätzlichen Platz für Homeoffice oder Hobby. Im Inneren des Hauses beeindruckt ein Flur mit Natursteinboden sowie Parkett und Teppichboden in den anderen Räumen. Teilweise sind elektrische Rollläden vorhanden, die für zusätzlichen Komfort sorgen. Die Elektrik und die Bäder sind älter und müssten je nach Geschmack erneuert werden.. Das Haus ist voll unterkellert, was zusätzlichen Stauraum bietet. Durch die Modernisierung der Heizungsanlage im Jahr 2023, auf eine Gas-Brennwerttechnik, ist für wohlige Wärme gesorgt. Aufgrund der guten Raumaufteilung und der Möglichkeit, das Haus als Mehrgenerationenhaus zu nutzen, bietet diese Immobilie vielfältige Nutzungsmöglichkeiten. In unmittelbarer Nähe befinden sich Schulen und Kindergarten, was für Familien mit Kindern besonders attraktiv ist. Die Lage am Röddenberg zeichnet sich durch ihre ruhige und dennoch zentrale Lage aus, was einen hohen Wohnkomfort garantiert. Insgesamt bietet dieses Einfamilienhaus ein attraktives Gesamtpaket für Familien oder Personen, die nach einem gemütlichen Zuhause in einer guten Lage suchen. Vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin, um sich selbst von den Vorzügen dieser Immobilie zu überzeugen. Bei der Finanzierung kann Sie unsere Frau Keller von der "von Poll Finance" Abteilung gerne unterstützen.

??????? ????????: 24323085 - 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.

??????? ????????: 24323085 - 37520 Osterode am Harz

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

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 6.8.2034. Endenergiebedarf beträgt 205.40 kwh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1967. Die Energieeffizienzklasse ist G.

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.

???????? ??????????: 24323085 - 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)