

Osterode am Harz

# Interessante Doppelhaushälfte mit ca. 120 m<sup>2</sup> Wohnfläche, kl. Blockhaus, 2 Garagen und Garten.

????????? ??????????: 24323732



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

???? ??????: 139.000 EUR • ??????????: ca. 120 m<sup>2</sup> • ?????????: 4 • ??????? ????: 414 m<sup>2</sup>

??????? ????????: 24323732 - 37520 Osterode am Harz

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

???????? ??????????: 24323732 - 37520 Osterode am Harz

?? ??? ??????

???????? ??????????	24323732	????? ???????	139.000 EUR
????????????	ca. 120 m <sup>2</sup>	??????	
?????? ???????	???????????????? ??????	????????????	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
?????????	4		
????????????? ??? ???????????	3		
???????????	1	???????????????????????? ???????	ca. 10 m <sup>2</sup>
????? ?????????????	1912	????????	?????????, ???????????????? ?????????
?????? ?????????????	2 x ???????		

???????? ??????????: 24323732 - 37520 Osterode am Harz

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

???????????	?????????? ???????????	??????????????????	VERBRAUCH
???????????		???????????	
????? ????????????	??????	???????	229.10 kWh/m²a
??????????????	13.11.2032	??????????????	
??????????????????		??????????????	
?????????? ???		?????????????	G
????? ????????????	??????	??????????????	
		?????????????	

??????? ????????: 24323732 - 37520 Osterode am Harz

?? ????????



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



???????? ??????????: 24323732 - 37520 Osterode am Harz

?? ?????????



???????? ??????????: 24323732 - 37520 Osterode am Harz

?? ?????????



??????? ????????: 24323732 - 37520 Osterode am Harz

?? ????????





??????? ????????: 24323732 - 37520 Osterode am Harz

?? ????????



??????? ????????: 24323732 - 37520 Osterode am Harz

?? ????????



??????? ????????: 24323732 - 37520 Osterode am Harz

?? ????????



??????? ????????: 24323732 - 37520 Osterode am Harz

?? ????????



??????? ????????: 24323732 - 37520 Osterode am Harz

?? ????????



??????? ????????: 24323732 - 37520 Osterode am Harz

?? ????????



??????? ????????: 24323732 - 37520 Osterode am Harz

?? ????????



???????? ??????????: 24323732 - 37520 Osterode am Harz

?? ?????????





??????? ????????: 24323732 - 37520 Osterode am Harz

?? ????????



??????? ????????: 24323732 - 37520 Osterode am Harz

?? ????????



???????? ?????????: 24323732 - 37520 Osterode am Harz

?? ?????????

28.02.24, 19:14

GR AB - Google Docs



Exemplar, nicht maßstäblich

[https://docs.google.com/document/d/19V3M6dL\\_dqP9GDK\\_c\\_XZ1\\_OqH25en7N3daDKg9MATG0v/edit](https://docs.google.com/document/d/19V3M6dL_dqP9GDK_c_XZ1_OqH25en7N3daDKg9MATG0v/edit)

12

28.02.24, 19:18

GR OG - Google Docs



<https://docs.google.com/document/d/1r2qY4Z-Gd84TGz01gM1-LMFK9R5Q5J4bFY5D0/edit>

13

???????? ??????????: 24323732 - 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)

??????? ????????: 24323732 - 37520 Osterode am Harz

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

Das renovierungsbedürftige Haus in Doppelhaushälfte bietet auf einer Wohnfläche von ca. 120 m<sup>2</sup> ausreichend Platz für eine Familie. Das Baujahr des Objekts liegt im Jahr 1910, wodurch ein gewisser Charme und Charakter des Hauses erhalten geblieben ist. Die Immobilie erstreckt sich über eine Grundstücksfläche von ca. 414 m<sup>2</sup> und verfügt über einen schönen Garten, der zum Verweilen und Entspannen einlädt. Ein Blockgartenhaus, ein Schuppen mit Werkstatt, sowie zwei Garagen bieten zusätzlichen Stauraum und Platz für Fahrzeuge. Die Raumaufteilung des Hauses ist gut durchdacht und bietet vier Zimmer, darunter drei Schlafzimmer und ein Badezimmer. Die Küche verfügt über einen Ausgang zum Garten und das Esszimmer bietet ausreichend Platz für gemeinsame Mahlzeiten. Das Badezimmer ist mit einer Duschwanne und WC ausgestattet. Im Erdgeschoss befindet sich auch das große Wohnzimmer, welches viel Platz für gemütliche Abende bietet. Das Dachgeschoss verfügt über ein Schlafzimmer und zwei Kinderzimmer, die sich ideal als Rückzugsorte für die ganze Familie eignen. Das Haus ist Teil-Unterkellert. Hier finden Sie zwei Räume mit einem Extra-Ausgang in den Garten. Die Zentralheizung sorgt für wohlige Wärme im gesamten Haus. Die Ausstattungsqualität ist einfach, jedoch bietet das Haus viel Potenzial, um nach eigenen Vorstellungen renoviert und gestaltet zu werden. Mit etwas handwerklichem Geschick und Kreativität lässt sich die Immobilie in ein gemütliches Zuhause verwandeln. Die Lage des Hauses ist zentral und bietet eine gute Anbindung an öffentliche Verkehrsmittel sowie Einkaufsmöglichkeiten und Schulen. Die Umgebung lädt zu Spaziergängen und Erholung in der Natur ein. Insgesamt handelt es sich um ein renovierungsbedürftiges Haus in Doppelhaushälfte mit viel Potenzial und Charme. Die gute Raumaufteilung, der schöne Garten und die zentrale Lage machen diese Immobilie zu einem interessanten Kaufobjekt für Familien, die auf der Suche nach einem individuellen Zuhause sind. Gerne stehen wir für eine Besichtigung zur Verfügung. Bei Ihrer Finanzierung hilft Ihnen gern unsere Finanzabteilung "von Poll Finance".

??????? ???????: 24323732 - 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.

??????? ????????: 24323732 - 37520 Osterode am Harz

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

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 13.11.2032. Endenergieverbrauch beträgt 229.10 kWh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1910. 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.

???????? ??????????: 24323732 - 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)