

Osterode am Harz

# Ruhig gelegene Doppelhaushälfte mit vielfältigen Möglichkeiten

VP azonosító: 24323081



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

VÉTELÁR: 189.000 EUR • HASZNOS LAKÓTÉR: ca. 175 m<sup>2</sup> • SZOBÁK: 9 • FÖLDTERÜLET: 626 m<sup>2</sup>

VP azonosító: 24323081 - 37520 Osterode am Harz

- Áttekintés
- Az ingatlan
- Áttekintés: Energia adatok
- Az els? benyomás
- Részletes felszereltség
- Minden a helyszínr?l
- További információ / adatok
- Kapcsolattartó

VP azonosító: 24323081 - 37520 Osterode am Harz

## Áttekintés

VP azonosító	24323081
Hasznos lakótér	ca. 175 m <sup>2</sup>
Tet? formája	Nyeregtet?
Szobák	9
FÜRD?SZOBÁK	3
ÉPÍTÉS ÉVE	1928
PARKOLÁSI LEHET?SÉGEK	2 x Beálló, 2 x Garázs

Vételár	189.000 EUR
Ház	Ikerház fele
Jutalék	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Kivitelezési módszer	Szilárd
Hasznos terület	ca. 110 m <sup>2</sup>
Felszereltség	Terasz, Vendég WC, Kert / közös használat, Beépített konyha

VP azonosító: 24323081 - 37520 Osterode am Harz

## Áttekintés: Energia adatok

Fűtési rendszer	Központi fűtés
Energiaforrás	Gáz
Energia tanúsítvány érvényességének lejáratára	26.07.2034
Energiaforrás	Gáz

Energiatanúsítvány	Energetikai tanúsítvány
Teljes energiaigény	232.30 kWh/m <sup>2</sup> a
Energiahatékonysági besorolás / Energetikai tanúsítvány	G
Építési év az energiatanúsítvány szerint	1959



VP azonosító: 24323081 - 37520 Osterode am Harz

## Az ingatlan



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



VP azonosító: 24323081 - 37520 Osterode am Harz

## Az ingatlan





VP azonosító: 24323081 - 37520 Osterode am Harz

## Az ingatlan





VP azonosító: 24323081 - 37520 Osterode am Harz

## Az ingatlan





VP azonosító: 24323081 - 37520 Osterode am Harz

## Az ingatlan



VP azonosító: 24323081 - 37520 Osterode am Harz

## Az ingatlan





VP azonosító: 24323081 - 37520 Osterode am Harz

## Az ingatlan



VP azonosító: 24323081 - 37520 Osterode am Harz

## Az ingatlan





VP azonosító: 24323081 - 37520 Osterode am Harz

## Az ingatlan



VP azonosító: 24323081 - 37520 Osterode am Harz

## Az ingatlan



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)

VP azonosító: 24323081 - 37520 Osterode am Harz

## Az els? benyomás

In einer ruhigen Wohnlage im Osteroder Stadtgebiet "Röddenberg" befindet sich diese interessante Doppelhaushälfte. Die Immobilie wurde in solider Bauweise ca. 1928 erstellt und im Jahr 1968 um einen Anbau erweitert, so dass nun ca. 175 m<sup>2</sup> Wohnfläche zuzüglich ca. 50 m<sup>2</sup> Dachgeschossfläche zur Verfügung stehen. Das Objekt befindet sich seit vielen Jahren im Familienbesitz, ist allerdings jetzt nicht mehr bewohnt und soll aufgrund eines Umzugs verkauft werden. Trotzdem es immer liebevoll umhert worden ist, gibt es Renovierungs- bzw. Sanierungsbedarf. Insbesondere das Erdgeschoss entspricht nicht mehr dem heutigen Standard. Gern möchten wir Ihnen einen kleinen Eindruck über die Etagen geben: Im Erdgeschoss befinden sich Küche inkl. Abstellbereich, drei Zimmer, Badezimmer mit Badewanne und Gäste-WC. Im Obergeschoss befinden sich Küche inkl. Einbauküche und Abstellbereich, drei Zimmer, Badezimmer mit Badewanne und Gäste-WC. Dieser Bereich ist Anfang der 2000er Jahre renoviert worden. Im Dachgeschoss befinden sich mehrere Räume sowie die Vorrichtung für ein Badezimmer. Der Dachboden-Bereich bietet Ausbaupotential für weiteren Wohnraum. Durch die abgeschlossenen Einheiten bieten sich mehrere Möglichkeiten die Immobilie zu nutzen, wie z. B. Mehrgenerationen-Wohnen, Wohnen mit der Familie oder als Anlageobjekt mit drei Wohneinheiten. Die Immobilie ist unterkellert, im Keller befinden sich Lagerräume sowie die Heizungsanlage und der Ausgang auf das Grundstück. Im hinteren Bereich der Immobilie befindet sich ein freistehendes Hinterhaus, welches viele Nutzungsmöglichkeiten bietet. In den letzten Jahren wurde das Hinterhaus für Freizeitaktivitäten wie Sport aber auch als Werkstatt genutzt. Das Grundstück ist sehr schön eingewachsen mit altem Baumbestand und bietet ausreichend Platz für einen Garten, erholsame Abende an sonnigen Tagen und/oder als Spielplatz für die Kleinen. Der überdachte und großzügige Freisitz bietet auch an regnerischen Tagen die Möglichkeit den wunderschönen Garten zu genießen. Selbstverständlich ist auch Platz für Ihre PKW's. Es gibt zwei Garagen (Tor jeweils elektrisch) sowie einen weiteren Aussenstellplatz. Hier erwerben Sie eine wertbeständige und zeitlose Immobilie in hervorragender Lage. - Wir freuen uns auf Ihre Kontaktaufnahme und die Besichtigung mit Ihnen. Gern steht Ihnen von Poll Finance für Ihre Finanzierung zur Seite.

VP azonosító: 24323081 - 37520 Osterode am Harz

## Részletes felszereltség

- Gaszentralheizung (Brenner aus dem Jahr 2000)
- Warmwasser über Durchlauferhitzer
- überwiegend neue Fenster (teilweise 3-fach verglast, teilweise 2-fach verglast)
- Hinterhaus mit Werkstatt
- überdachte Terrasse im Aussenbereich
- wunderschön eingewachsenes Grundstück
- Laminat / Teppich / Fliesen
- ausbaufähiges Dachgeschoss
- Garage
- überdachte PKW-Stellplätze
- Keller
- isoliertes Mauerwerk mit abgehängter Fassade
- Aussenjalousien
- und vieles mehr



VP azonosító: 24323081 - 37520 Osterode am Harz

## Minden a helyszínr?!

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.

VP azonosító: 24323081 - 37520 Osterode am Harz

## További információ / adatok

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 26.7.2034. Endenergiebedarf beträgt 232.30 kWh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1959. 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.

VP azonosító: 24323081 - 37520 Osterode am Harz

## Kapcsolattartó

További információért forduljon a kapcsolattartójához:

Jörg Gehrke

---

Adolph-Roemer-Straße 16 Gyanta  
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)