

Osterode am Harz

# Schwiegershausen - Schönes Wohnhaus mit großem Grundstück

**CODICE OGGETTO: 24323007**



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

**PREZZO D'ACQUISTO: 140.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 276 m<sup>2</sup> • VANI: 11 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 2.790 m<sup>2</sup>**

CODICE OGGETTO: 24323007 - 37520 Osterode am Harz

- A colpo d'occhio
- La proprietà
- Dati energetici
- Una prima impressione
- Dettagli dei servizi
- Tutto sulla posizione
- Ulteriori informazioni
- Partner di contatto

**CODICE OGGETTO: 24323007 - 37520 Osterode am Harz**

## A colpo d'occhio

CODICE OGGETTO	24323007
Superficie netta	ca. 276 m <sup>2</sup>
Tipologia tetto	a due falde
DISPONIBILE DAL	Previo accordo
Vani	11
Bagni	3
Anno di costruzione	1800
Garage/Posto auto	2 x Carport

Prezzo d'acquisto	140.000 EUR
Casa	Casa bifamiliare
Compenso di mediazione	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Stato dell'immobile	Ammodernato
Tipologia costruttiva	massiccio
Superficie lorda	ca. 50 m <sup>2</sup>
Caratteristiche	Terrazza, Bagni di servizio, Caminetto, Giardino / uso comune, Balcone

CODICE OGGETTO: 24323007 - 37520 Osterode am Harz

## Dati energetici

Tipologia di riscaldamento	centralizzato	Certificazione energetica	Diagnosi energetica
Riscaldamento	Gas	Consumo energetico	116.20 kWh/m <sup>2</sup> a
CERTIFICAZIONE ENERGETICA VALIDO FINO A	08.01.2034	Classe di efficienza energetica	D
Fonte di alimentazione	Gas		

CODICE OGGETTO: 24323007 - 37520 Osterode am Harz

## La proprietà



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



CODICE OGGETTO: 24323007 - 37520 Osterode am Harz

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 24323007 - 37520 Osterode am Harz

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 24323007 - 37520 Osterode am Harz

## La proprietà





CODICE OGGETTO: 24323007 - 37520 Osterode am Harz

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 24323007 - 37520 Osterode am Harz

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 24323007 - 37520 Osterode am Harz

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 24323007 - 37520 Osterode am Harz

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 24323007 - 37520 Osterode am Harz

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 24323007 - 37520 Osterode am Harz

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 24323007 - 37520 Osterode am Harz

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 24323007 - 37520 Osterode am Harz

## La proprietà





CODICE OGGETTO: 24323007 - 37520 Osterode am Harz

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 24323007 - 37520 Osterode am Harz

## La proprietà

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN

VP VON POLL  
IMMOBILIEN



Geschäftsstellenleiter Jörg Gehrke (Mitte)  
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)

**CODICE OGGETTO: 24323007 - 37520 Osterode am Harz**

## Una prima impressione

Zum Verkauf steht eine großzügige Immobilie in ruhiger Lage von Schwiegershausen. Zur Zeit gibt es zwei Wohneinheiten, es besteht aber Potential weitere Wohneinheiten zu schaffen. Insgesamt verfügt das Haus über 11 Zimmer. Die zwei Wohneinheiten sind voneinander getrennt und haben beide einen eigenen Hauseingang. In den letzten Jahren wurden umfangreiche Renovierungs- und Sanierungsmaßnahmen durchgeführt. Das Dach im Haupthaus stammt aus den 1980er Jahren. Elektrik und die Leitungen wurden ebenfalls erneuert. Der Brenner sowie der Warmwasserspeicher für die Gasheizung im Haupthaus stammt aus 2014. Die Fenster wurden größtenteils ausgetauscht, so dass jetzt 2-fach verglaste Kunststofffenster verbaut sind. Auch für die Gemütlichkeit ist gesorgt. Im Esszimmer befindet sich ein Kaminofen, weitere Kaminanschlüsse sind vorhanden. Die Wohnung im Obergeschoss verfügt über eine Terrasse mit Blick in den Garten, die Wohnung im Dachgeschoss verfügt über einen Balkon mit Blick in den Garten, so dass auf beiden Ebenen die Möglichkeit besteht, auch das sonnige Wetter zu nutzen. Das Haupthaus ist unterkellert und bietet ausreichend Stau- und Lagerraum. Im Keller befindet sich ein weiteres Bad mit Dusche sowie Hauswirtschafts- und Heizungsraum. Es gibt einen separaten Ausgang auf das Grundstück. Das schöne Grundstück mit mehreren Hochbeeten bietet ideale Voraussetzungen für den Obst- und Gemüseanbau. Natürlich ist noch Platz genug zum Spielen für die Kleinen. Trotzdem, wie bereits erwähnt, in den letzten Jahren grundlegend renoviert und saniert worden ist, gibt es noch Fertigstellungsbedarf in einigen Räumen im ersten Obergeschoss, insbesondere Küche und Badezimmer befinden sich im Rohbauzustand. Die Fertigstellung obliegt dem Käufer. Die von den Eigentümern bewohnte Wohneinheit (Obergeschoss und Dachgeschoss) wird leerstehend übergeben. Für die Wohneinheit im vorderen Bereich gibt es ein im Grundbuch eingetragenes Wohnrecht, welches beim Verkauf bestehen bleibt. Gern erläutern wir Ihnen weitere Details anlässlich einer Besichtigung. Wir freuen uns auf Ihre Kontaktaufnahme und die Besichtigung mit Ihnen. Für Ihre Finanzierung steht Ihnen gern von Poll Finance -Frau Keller- zur Seite.

**CODICE OGGETTO: 24323007 - 37520 Osterode am Harz**

## Dettagli dei servizi

- Gaszentralheizung (Brenner aus 2014)
- zweifach verglaste Kunststofffenster
- Dach aus den 1980er Jahren
- Elektrik wurde erneuert
- Kaminofen sowie weitere Kaminanschlüsse
- Balkon / Terrasse
- großzügiges Grundstück
- diverse PKW-Stellplätze
- Keller
- und vieles mehr

**CODICE OGGETTO: 24323007 - 37520 Osterode am Harz**

## Tutto sulla posizione

Schwiegershausen mit seinen ca. 1.700 Einwohnern ist ein Ortsteil der selbständigen Gemeinde Osterode am Harz, welche sich im Südosten des Landkreises Göttingen befindet. Es gibt im Ort Bäcker, Lebensmittelgeschäft, Gaststätte, diverse Vereine und vieles mehr. Das Miteinander wird hier sehr groß geschrieben und Nachbarschaftshilfe ist selbstverständlich. Die Kernstadt Osterode ist ca. 5 km entfernt - hier gibt es diverse Schulen, Ärzte, Restaurants, Einkaufszentren und vieles mehr. Osterode verfügt über einen Bahnhof, die Nahverkehrszüge in Richtung Herzberg und Braunschweig verkehren im Stundentakt. Schwiegershausen hat eine sehr gute Busanbindung nach Osterode aber auch Richtung Wulften. In Wulften gibt es einen weiteren Bahnhof, die Züge verkehren regelmäßig in Richtung Herzberg - Northeim - Göttingen. Wulften ist ca. 3 km von Schwiegershausen entfernt. Durch ein sehr gut ausgebautes Straßennetz kommen Sie mit dem PKW in kurzer Zeit in sämtliche Orte rund um Schwiegershausen. Durch die B241, die durch Osterode verläuft, führt ein direkter Weg zur Autobahn A7. Auch bietet Schwiegershausen mit den benachbarten Orten ein hervorragendes Freizeit- und Erholungsspektrum. Vom Schwimmbad, über Rad- und Wanderwege bis hin zum Fitness-Studio ist alles vorhanden. Wohnen und Leben in Schwiegershausen bietet eine hohe Wohn- und Lebensqualität.

**CODICE OGGETTO: 24323007 - 37520 Osterode am Harz**

## Ulteriori informazioni

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 8.1.2034. Endenergiebedarf beträgt 116.20 kWh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1980. Die Energieeffizienzklasse ist D.

**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.

CODICE OGGETTO: 24323007 - 37520 Osterode am Harz

## Partner di contatto

Per ulteriori informazioni, si prega di contattare la persona di riferimento:

Jörg Gehrke

---

Adolph-Roemer-Straße 16 Resina  
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)