

Osterode am Harz

# Natur Pur - Fantastisches Einfamilienhaus mit ca. 116 m<sup>2</sup> Wohnfläche und sonnigem Grundstück

CODICE OGGETTO: 24323071



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

PREZZO D'ACQUISTO: 195.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 116 m<sup>2</sup> • VANI: 5 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 797 m<sup>2</sup>

CODICE OGGETTO: 24323071 - 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: 24323071 - 37520 Osterode am Harz

## A colpo d'occhio

CODICE OGGETTO	24323071
Superficie netta	ca. 116 m <sup>2</sup>
Tipologia tetto	a due falde
Vani	5
Bagni	1
Anno di costruzione	1965
Garage/Posto auto	2 x superficie libera, 1 x Garage

Prezzo d'acquisto	195.000 EUR
Casa	Casa unifamiliare
Compenso di mediazione	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Stato dell'immobile	Curato
Tipologia costruttiva	massiccio
Superficie lorda	ca. 50 m <sup>2</sup>
Caratteristiche	Terrazza, Bagni di servizio, Giardino / uso comune, Cucina componibile

CODICE OGGETTO: 24323071 - 37520 Osterode am Harz

## Dati energetici

Tipologia di riscaldamento	centralizzato	Certificazione energetica	Diagnosi energetica
Riscaldamento	Olio	Consumo energetico	197.60 kWh/m <sup>2</sup> a
CERTIFICAZIONE ENERGETICA VALIDO FINO A	15.12.2024	Classe di efficienza energetica	F
Fonte di alimentazione	Combustibile liquido	Anno di costruzione secondo il certificato energetico	1965



CODICE OGGETTO: 24323071 - 37520 Osterode am Harz

## La proprietà



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



CODICE OGGETTO: 24323071 - 37520 Osterode am Harz

## La proprietà





CODICE OGGETTO: 24323071 - 37520 Osterode am Harz

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 24323071 - 37520 Osterode am Harz

## La proprietà





CODICE OGGETTO: 24323071 - 37520 Osterode am Harz

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 24323071 - 37520 Osterode am Harz

## La proprietà





CODICE OGGETTO: 24323071 - 37520 Osterode am Harz

## La proprietà





CODICE OGGETTO: 24323071 - 37520 Osterode am Harz

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 24323071 - 37520 Osterode am Harz

## La proprietà





CODICE OGGETTO: 24323071 - 37520 Osterode am Harz

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 24323071 - 37520 Osterode am Harz

## La proprietà





CODICE OGGETTO: 24323071 - 37520 Osterode am Harz

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 24323071 - 37520 Osterode am Harz

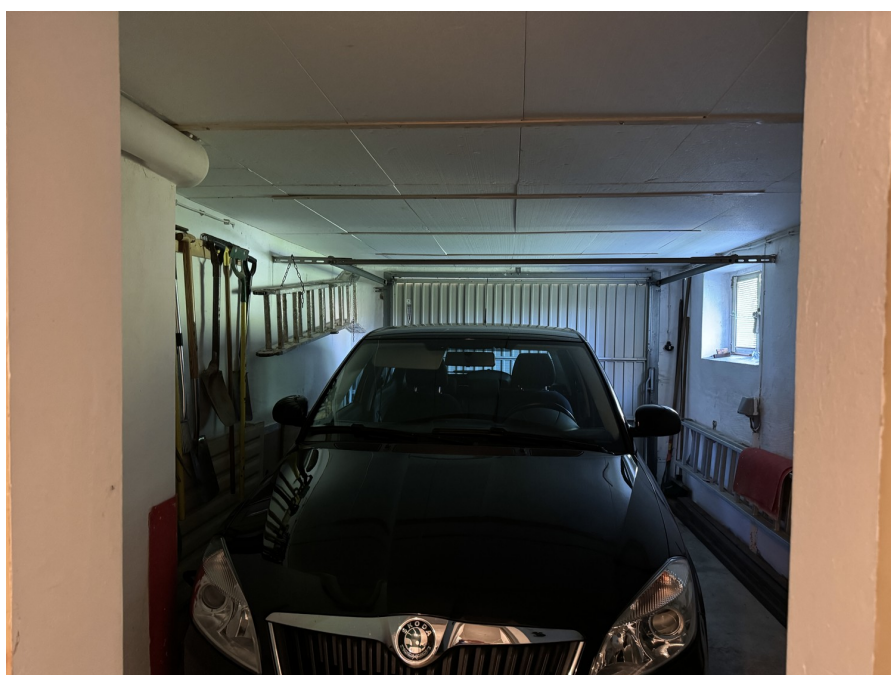
## La proprietà





CODICE OGGETTO: 24323071 - 37520 Osterode am Harz

## La proprietà





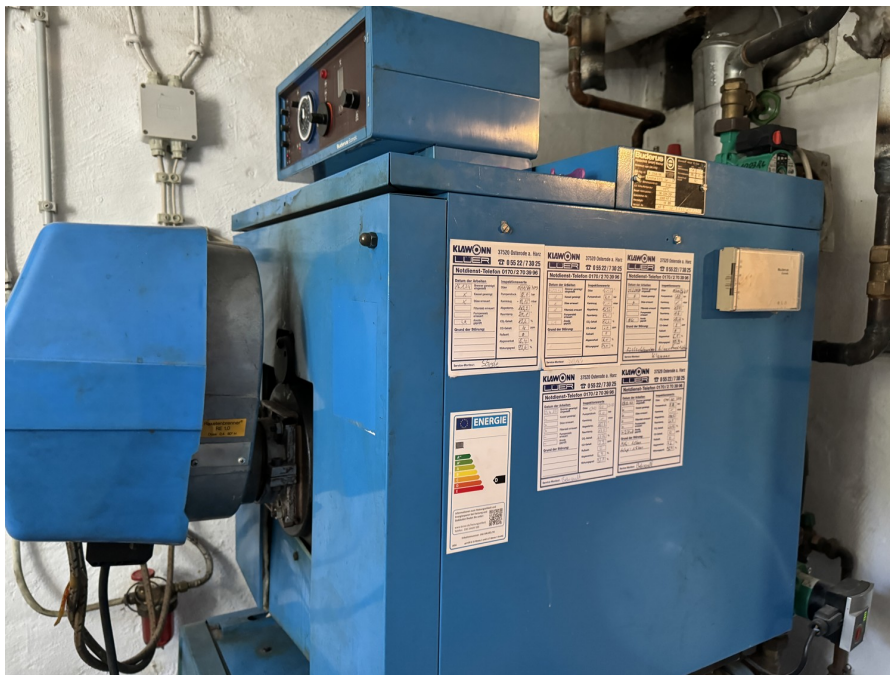
CODICE OGGETTO: 24323071 - 37520 Osterode am Harz

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 24323071 - 37520 Osterode am Harz

## La proprietà



FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



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)

**CODICE OGGETTO: 24323071 - 37520 Osterode am Harz**

## Una prima impressione

In traumhafter Lage von Riefensbeek-Kammschlacken befindet sich dieses reizvolle und charmante Einfamilienhaus auf einem 797 m<sup>2</sup> großen Grundstück. Das Haus wurde solide und massiv 1963 erbaut und verfügt über ca. 116 m<sup>2</sup> Wohnfläche, die sich auf Erdgeschoss und Obergeschoss aufteilen. Das Haus ist sehr gepflegt und der Grundriss pfiffig und attraktiv geplant. Viel Licht, großzügige Räumlichkeiten, eine Süd-West-Terrasse sowie ein sonniges Hanggrundstück mit direktem Zugang in den Wald machen Wohnen und Leben hier zu etwas ganz Besonderem und vermitteln ein beneidenswert harmonisches Wohngefühl. Es empfängt Sie ein großzügiges Entree und von hier aus gelangen Sie in die Räumlichkeiten im Erdgeschoss. Im Erdgeschoss befinden sich Gäste-WC, Küche inkl. Einbauküche, Esszimmer mit Zugang auf die Terrasse und das Grundstück sowie das behagliche Wohnzimmer. Die gut zu gehende Treppe bringt Sie in das Obergeschoss, hier befinden sich drei Zimmer (die Zimmer haben eine Schräge), Badezimmer mit Dusche sowie die separate Toilette. Ausreichend Platz zum Lagern findet sich im Kellerbereich. Hier gibt es zwei Räume, Heizungsraum, Raum für die Öltanks und als Highlight einen direkten Zugang in die Garage, so dass Sie Ihre Einkäufe sofort lagern können. Weiteren Lagerraum bietet der Dachboden. In den Jahren 2014/2015 wurden die Fenster erneuert, so dass nun 2-fach verglaste Kunststofffenster eingebaut sind. Das Dach stammt aus dem Ursprungsbaujahr. Besonders hervorheben möchten wir die Terrasse und das sonnige und pflegeleicht angelegte Grundstück - teilweise in Süd-West-Ausrichtung. Das Grundstück bietet genügend Platz zum Spielen für die Kleinen und/oder zum Relaxen und Entspannen für die Großen. Lassen Sie sich einfach bei einer Besichtigung verzaubern von dieser fantastischen Immobilie. Wir freuen uns auf Ihre Kontaktaufnahme. Für eine Finanzierung steht Ihnen gern von Poll Finance zur Verfügung.

**CODICE OGGETTO: 24323071 - 37520 Osterode am Harz**

## Dettagli dei servizi

- zweifach verglaste Kunststofffenster aus 2014/2015
- Einbauküche aus 2015
- Ölzentralheizung (Brenner aus 1989), 2 Tanks á 1.500 l
- Garage mit direkten Zugang ins Haus
- teilweise Eichenparkett (Schiffsboden)
- in den Zimmern im Obergeschoss Dielen
- Gäste-WC im Erdgeschoss
- Badezimmer mit großer Dusche im Obergeschoss
- Terrasse im Erdgeschoss
- wunderschön eingewachsenes Grundstück
- und vieles mehr

**CODICE OGGETTO: 24323071 - 37520 Osterode am Harz**

## Tutto sulla posizione

Riefensbeek-Kammschlacken ist der kleinste staatlich anerkannte Erholungsort im Harz sowie Ortsteil der Stadt Osterode am Harz im Landkreis Göttingen in Südniedersachsen. Er liegt an der Söse oberhalb der Sösetalsperre und an der Bundesstraße 498. Haupteinnahmequelle der Bewohner ist der Fremdenverkehr, begünstigt durch die ruhige Lage in einer landschaftlich traumhaft schönen Umgebung. Von hier aus führt auch der kürzeste Weg zur Hanskühnenburg (2,5 km). Der Harzer Försterstieg endet im Ort. Riefensbeek-Kammschlacken verfügt über ein Cafe und Restaurant sowie fantastische Wald- und Wanderwege. Eine ausgezeichnete Infrastruktur findet sich in Clausthal-Zellerfeld (ca. 8 km entfernt) und in Osterode (ca. 10 km entfernt). Ein gut ausgebautes Straßennetz bringt Sie mit dem PKW schnell in die nächstgelegenen Orte, wie z. B. Clausthal-Zellerfeld, Osterode oder die Oberharzer Orte wie Altenau, Braunlage, St. Andreasberg, etc. Regelmäßig verkehrt eine Buslinie von Riefensbeek-Kammschlacken in diverse Richtungen. Durch die Nähe zum Nationalpark Harz und vielen weiteren Harzer Orten wird Wohnen und Leben hier zu etwas Besonderem.



**CODICE OGGETTO: 24323071 - 37520 Osterode am Harz**

## Ulteriori informazioni

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 15.12.2024.  
Endenergiebedarf beträgt 197.60 kwh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1965. Die Energieeffizienzklasse ist F.  
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: 24323071 - 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)