

Osterode am Harz

# Traumhaft gelegenes Einfamilienhaus mit großem Grundstück

Número da propriedade: 24323048



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

PREÇO DE COMPRA: 210.000 EUR • ÁREA: ca. 117 m<sup>2</sup> • QUARTOS: 3.5 • ÁREA DO TERRENO: 1.224 m<sup>2</sup>

Número da propriedade: 24323048 - 37520 Osterode am Harz

- Numa vista geral
- O imóvel
- Dados energéticos
- Uma primeira impressão
- Detalhes do equipamento
- Tudo sobre a localização
- Outras informações
- Pessoa de contacto

Número da propriedade: 24323048 - 37520 Osterode am Harz

## Numa vista geral

Número da propriedade	24323048	Preço de compra	210.000 EUR
Área	ca. 117 m <sup>2</sup>	Natureza	Casa unifamiliar / Moradia
Forma do telhado	Telhado de sela	Comissão para arrendatários	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Disponibilidade	consoante marcação de visita	Tipo de construção	Sólido
Quartos	3.5	Área útil	ca. 80 m <sup>2</sup>
Casas de banho	2	Móveis	Terraço, WC de hóspedes, Lareira, Jardim / uso partilhado, Cozinha embutida
Ano de construção	1984		
Tipo de estacionamento	1 x Car port, 2 x Lugar de estacionamento ao ar livre		

Número da propriedade: 24323048 - 37520 Osterode am Harz

## Dados energéticos

Sistemas de aquecimento	Aquecimento central	Certificado Energético	Consumo energético final
Fonte de Energia	Gás	Procura final de energia	93.56 kWh/m <sup>2</sup> a
Certificado Energético válido até	22.05.2034	Classificação energética	C
Aquecimento	Gás		

Número da propriedade: 24323048 - 37520 Osterode am Harz

## O imóvel



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



Número da propriedade: 24323048 - 37520 Osterode am Harz

## O imóvel



Número da propriedade: 24323048 - 37520 Osterode am Harz

## O imóvel



Número da propriedade: 24323048 - 37520 Osterode am Harz

## O imóvel





Número da propriedade: 24323048 - 37520 Osterode am Harz

## O imóvel



Número da propriedade: 24323048 - 37520 Osterode am Harz

## O imóvel



Número da propriedade: 24323048 - 37520 Osterode am Harz

## O imóvel



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)

Número da propriedade: 24323048 - 37520 Osterode am Harz

## Uma primeira impressão

Dieses interessant gebaute Haus aus dem Jahr 1984 befindet sich in sehr guter Wohnlage in Osterode auf einem weitläufigen Grundstück mit ca. 1.224 m<sup>2</sup> und besticht durch Individualität und einem guten Raumgefühl. Hier lässt es sich auf ca. 117 m<sup>2</sup> Wohnfläche hervorragend leben. Der mit viel Liebe durchdachte Grundriss macht das Wohnen hier spannend und individuell. Im Erdgeschoss befinden sich Entree mit der kuscheligen Loungeecke, der lichtdurchflutete Wohn- und Essbereich mit Zugang zur Terrasse und in den Garten, die Küche sowie ein Badezimmer mit Dusche. Von der Küche aus gelangen Sie in den Kellerbereich mit diversen Lagerräumen und der Heizungsanlage. Die vom Wohnbereich aus zugängliche Terrasse in Süd-West-Ausrichtung ist perfekt zum Verweilen oder um die Abendsonne zu genießen. Das Obergeschoss erreichen Sie durch die offene Treppe, die sich harmonisch in das Gesamtbild einfügt. Im Obergeschoss befinden sich zwei Zimmer, ein kleiner Raum sowie das Badezimmer mit Badewanne und Dusche. Diverse Einbauschränke im Flurbereich eignen sich perfekt zum Lagern von Wäscheutensilien. Das Grundstück ist wunderschön und bietet ausreichend Platz für einen Gemüsegarten oder zum Spielen für die Kleinen. Ihren PKW können Sie unter dem großen Carport abstellen. Der Wiederaufbau des Wohnhauses auf das bestehende Kellergeschoss erfolgte im Jahr 1984. Gemäß Baubeschreibung erfolgte der Aufbau wie folgt: Aussenwände - Innenschale aus 24,0 cm Mauerwerk aus Poroton-Ziegelsteinen, geputzt (Kalkzementputz, zweischichtig, 1,5 cm) Ringanker umlaufend. Lattung 4/6 cm und 3/5 cm als Konterlattung, Dämmung 60 mm Isover-Platten. Schalung senkrecht aus gehobeltem Holz 22 mm stark, Fugenabdeckung mit Deckbrettern (Harzer Holzbehang). Bitte erlauben Sie den Hinweis, dass der Standard der Immobilie sicherlich nicht mehr den heutigen Ansprüchen gerecht wird und Renovierungs- bzw. Sanierungsmaßnahmen erforderlich sind. Insbesondere bei den Bädern, der Küche und den Fussbödenbelägen besteht Erneuerungsbedarf. Wir freuen uns auf Ihre Kontaktaufnahme und die Besichtigung mit Ihnen. Gern unterstützt Sie von Poll-Finance Frau Keller bei der Finanzierung.

Número da propriedade: 24323048 - 37520 Osterode am Harz

## Detalhes do equipamento

- Carport
- großzügiges Grundstück mit Terrasse in Süd-West-Ausrichtung
- Gaszentralheizung (Brennwerttherme aus 2017)
- teilweise Rolläden (manuell)
- zweifach verglaste Holzfenster
- Poroton-Wände (davor Holzverkleidung)
- Einbauschränke
- und vieles mehr

Número da propriedade: 24323048 - 37520 Osterode am Harz

## Tudo sobre a localização

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.

Número da propriedade: 24323048 - 37520 Osterode am Harz

## Outras informações

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 22.5.2034. Endenergiebedarf beträgt 93.56 kwh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1984. Die Energieeffizienzklasse ist C.

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.

Número da propriedade: 24323048 - 37520 Osterode am Harz

## Pessoa de contacto

Para mais informações, queira contactar a sua pessoa de contacto:

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)