Hessen

Charming and promising residential and working complex in Osterwieck/Hesse

Property ID: 25363009



PURCHASE PRICE: 289.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 238 m^2 • ROOMS: 7 • LAND AREA: 792 m^2

Property ID: 25363009 - 38835 Hessen

- At a glance
- The property
- Energy Data
- Floor plans
- A first impression
- Details of amenities
- All about the location
- Other information
- Contact partner

Property ID: 25363009 - 38835 Hessen

At a glance

Property ID	25363009
Living Space	ca. 238 m²
Roof Type	Gabled roof
Rooms	7
Bedrooms	2
Bathrooms	2
Year of construction	1993
Type of parking	1 x Car port, 4 x Outdoor parking space, 1 x Garage

Purchase Price	289.000 EUR
Provision	Käuferprovision 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisation / Refurbishment	2020
Condition of property	Well-maintained
Construction method	Solid
Usable Space	ca. 199 m²
Equipment	Terrace, Guest WC, Garden / shared use, Balcony

Property ID: 25363009 - 38835 Hessen

Energy Data

Type of heating	Central heating
Energy Source	Oil
Energy certificate valid until	18.06.2032
Power Source	Oil

Energy Certificate	Energy consumption certificate
Final energy consumption	85.1 kWh/m²a
Energy efficiency class	C
Year of construction according to energy certificate	1993

Property ID: 25363009 - 38835 Hessen

The property





Property ID: 25363009 - 38835 Hessen

The property





Property ID: 25363009 - 38835 Hessen

The property





Property ID: 25363009 - 38835 Hessen

The property





Property ID: 25363009 - 38835 Hessen

The property





Property ID: 25363009 - 38835 Hessen

The property





Property ID: 25363009 - 38835 Hessen

The property





Property ID: 25363009 - 38835 Hessen

The property





Property ID: 25363009 - 38835 Hessen

The property





Property ID: 25363009 - 38835 Hessen

The property





Property ID: 25363009 - 38835 Hessen

The property





Property ID: 25363009 - 38835 Hessen

The property





Property ID: 25363009 - 38835 Hessen

The property





Property ID: 25363009 - 38835 Hessen

The property





Property ID: 25363009 - 38835 Hessen

The property





Property ID: 25363009 - 38835 Hessen

The property





Property ID: 25363009 - 38835 Hessen

The property





Property ID: 25363009 - 38835 Hessen

The property



Property ID: 25363009 - 38835 Hessen

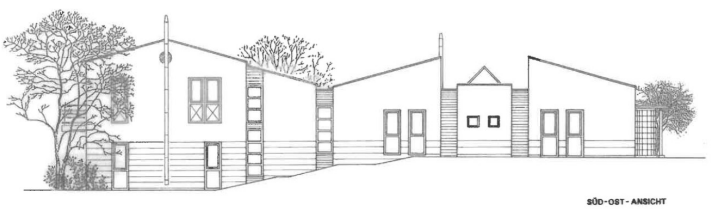
Floor plans



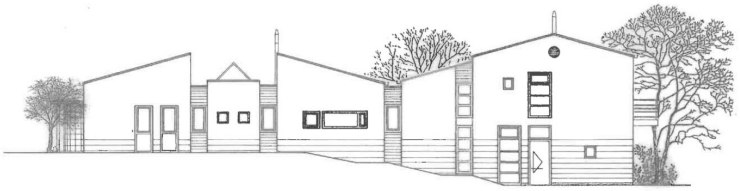
SÜD-WEST-ANSICHT



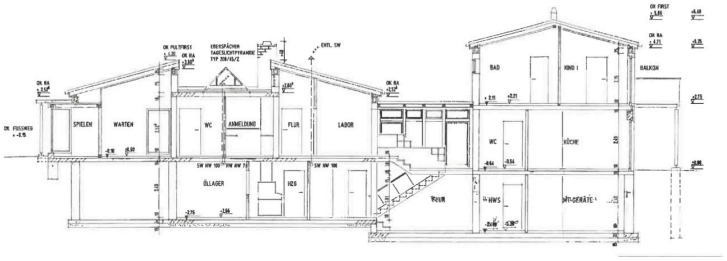
NORD-OST-ANSICHT



SÜD-OST-ANSICHT



NORD-WEST-ANSICHT



This floor plan is not to scale. The documents were given to us by the client. For this reason, we cannot guarantee the accuracy of the information.

Property ID: 25363009 - 38835 Hessen

A first impression

This well-maintained property, built in 1993, ideally combines living and working spaces. Situated on a 792 m² plot, it comprises two separate buildings offering a variety of uses – whether as a combined residence and office, for multi-generational living, or for rental purposes. The total living and usable area is approximately 416 m². The main house offers approximately 123 m² of living space spread over two floors. The ground floor features a bright living area, a spacious kitchen with direct access to the sunny terrace, and a modern bathroom with underfloor heating. Large, floor-to-ceiling windows provide ample natural light and a welcoming atmosphere. The terrace is accessible from both the living room and the kitchen and seamlessly transitions to the garden – perfect for relaxing outdoors. The well-kept garden offers plenty of space for children to play, for gardening enthusiasts, or simply for relaxation in nature – a true highlight for families. The upper floor includes three well-proportioned rooms, another comfortable bathroom with underfloor heating, and a balcony with lovely views of the surrounding greenery. A particular highlight is the spacious, fully heated basement of approximately 178 m², suitable for various uses such as storage, a hobby room, or commercial purposes. The second building on the property offers approximately 98 m² of usable space on the ground floor and has previously been used as a medical practice. The rooms are flexibly configurable and ideally suited for commercial use, but also as an office, studio, granny flat, or additional living space. Renting or use by family members is easily possible. The entire property is currently heated by a central oil heating system. The energy performance figures are within a solid range: the final energy consumption for the main house is 85.1 kWh/(m²·a), for the outbuilding 100 kWh/(m²·a) for heating and 19 kWh/(m²·a) for electricity. A gas connection is already present in the basement, offering the option of installing a modern gas boiler or another energy-efficient heating system. A garage, a carport, and additional outdoor parking spaces are available for vehicles. This property impresses with its versatility, generous floor plan, and well-maintained features. The quiet location, direct access to the garden, well-designed layout, and the opportunity to combine living and working on one property make this offer particularly attractive – for families, self-employed individuals, or investors.

Property ID: 25363009 - 38835 Hessen

Details of amenities

Baujahr: 1993
Zwei separate Gebäude (Wohnhaus + Praxis/Bürogebäude)
Wohnfläche Wohnhaus: ca. 123 m² mit 4 Zimmern
Praxisgebäudes: ca. 98 m²
Nutzfläche Praxisgebäude (inkl. Kelleranteil): ca. 199 m²
Grundstücksgröße: 792 m²
Wohn- / Nutzfläche gesamt: ca. 416 m²
2 moderne Bäder mit Fußbodenheizung
Bodentiefe Fenster für viel Tageslicht
Vollkeller 178 m², teilweise beheizt
Direkter Zugang zur Terrasse von Küche und Wohnstube
Balkon im Obergeschoss
Gepflegter Garten mit vielseitigen Nutzungsmöglichkeiten
Ölheizung (zentral)
Energiekennwerte:
– Wohnhaus: 85,1 kWh/(m²·a)
– Praxisgebäude: Wärme 100 kWh/(m²·a), Strom 19 kWh/(m²·a)
Garage für ein Fahrzeug
Carport für ein Fahrzeug
4 Stellplätze vor dem Haus

Property ID: 25363009 - 38835 Hessen

All about the location

Hessen liegt an der B 79 auf halber Strecke zwischen Wolfenbüttel und Halberstadt. Er befindet sich am Ostrand des Großen Fallsteins und südlich der Niederung des Großen Bruchs. Das Gebiet wird von einem historischen Verkehrsweg, dem Hessendamm, durchzogen. Neben dem Hessendamm fließt die Deersheimer Aue zum Schiffgraben-Ost.

Die Entfernung zu den Städten Wolfenbüttel und Halberstadt beträgt jeweils ca. 24 km. Als unmittelbare Nachbarorte sind Veltheim am Fallstein, Rohrsheim, Dardesheim, Deersheim und Mattierzoll genannt.

Hessen ist ein Ortsteil der Stadt Osterwieck im Landkreis Harz in Sachsen-Anhalt (Deutschland). Etwa 10 km entfernt liegt die Stadt Osterwieck am Südhang des Großen Fallsteins und am rechten Ufer der Ilse.

Die A 36, erreichbar über die Anschlussstellen Vienenburg-Ost, Abbenrode oder Stapelburg, verläuft westlich und südlich von Osterwieck.

Property ID: 25363009 - 38835 Hessen

Other information

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.
Dieser ist gültig bis 18.6.2032.
Endenergieverbrauch beträgt 85.10 kwh/(m²*a).
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl.
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1993.
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.

Property ID: 25363009 - 38835 Hessen

Contact partner

For further information, please contact your contact person:

Jörg Gehrke

Adolph-Roemer-Straße 16, 38678 Clausthal-Zellerfeld
Tel.: +49 5323 - 96 23 43 0
E-Mail: harz@von-poll.com

To the Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com