Hessen

Charmant et prometteur complexe résidentiel et commercial à Osterwieck/Hesse

CODE DU BIEN: 25363009



PRIX D'ACHAT: 259.900 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 238 m^2 • PIÈCES: 7 • SUPERFICIE DU TERRAIN: 792 m^2

CODE DU BIEN: 25363009 - 38835 Hessen

- En un coup d'œil
- La propriété
- Informations énergétiques
- Plans d'étage
- Une première impression
- Détails des commodités
- Tout sur l'emplacement
- Plus d'informations
- Contact

CODE DU BIEN: 25363009 - 38835 Hessen

En un coup d'œil

CODE DU BIEN	25363009
Surface habitable	ca. 238 m²
Type de toiture	à deux versants
Pièces	7
Chambres à coucher	2
Salles de bains	2
Année de construction	1993
Place de stationnement	1 x Abri de voitures, 4 x surface libre, 1 x Garage

Prix d'achat	259.900 EUR
Provision	Käuferprovision 5,95 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisation / Rénovation	2020
État de la propriété	Bon état
Technique de construction	massif
Surface de plancher	ca. 199 m²
Aménagement	Terrasse, WC invités, Jardin / utilisation partagée, Balcon

CODE DU BIEN: 25363009 - 38835 Hessen

Informations énergétiques

Type de chauffage	Chauffage centralisé
Chauffage	Huile
Certification énergétiquew valable jusqu'au	18.06.2032
Source d'alimentation	Combustible liquide

Certification énergétique	Certificat de performance énergétique
Consommation finale d'énergie	85.1 kWh/m²a
Classement énergétique	C
Année de construction selon le certificat énergétique	1993

CODE DU BIEN: 25363009 - 38835 Hessen

La propriété





CODE DU BIEN: 25363009 - 38835 Hessen

La propriété





CODE DU BIEN: 25363009 - 38835 Hessen

La propriété





CODE DU BIEN: 25363009 - 38835 Hessen

La propriété





CODE DU BIEN: 25363009 - 38835 Hessen

La propriété





CODE DU BIEN: 25363009 - 38835 Hessen

La propriété





CODE DU BIEN: 25363009 - 38835 Hessen

La propriété





CODE DU BIEN: 25363009 - 38835 Hessen

La propriété





CODE DU BIEN: 25363009 - 38835 Hessen

La propriété





CODE DU BIEN: 25363009 - 38835 Hessen

La propriété





CODE DU BIEN: 25363009 - 38835 Hessen

La propriété





CODE DU BIEN: 25363009 - 38835 Hessen

La propriété





CODE DU BIEN: 25363009 - 38835 Hessen

La propriété





CODE DU BIEN: 25363009 - 38835 Hessen

La propriété





CODE DU BIEN: 25363009 - 38835 Hessen

La propriété





CODE DU BIEN: 25363009 - 38835 Hessen

La propriété





CODE DU BIEN: 25363009 - 38835 Hessen

La propriété





CODE DU BIEN: 25363009 - 38835 Hessen

La propriété



CODE DU BIEN: 25363009 - 38835 Hessen

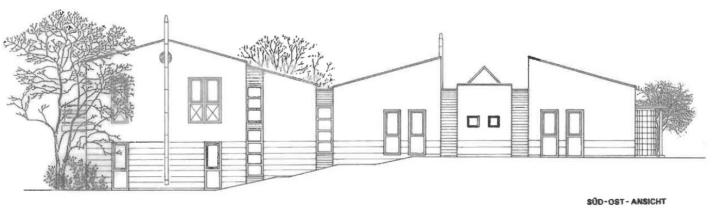
Plans d'étage



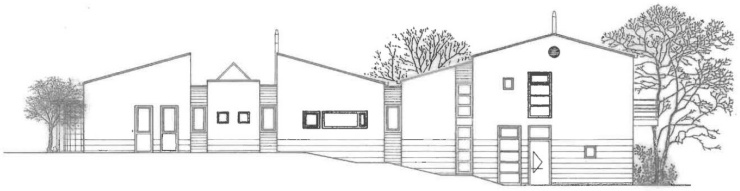
SÜD-WEST-ANSICHT



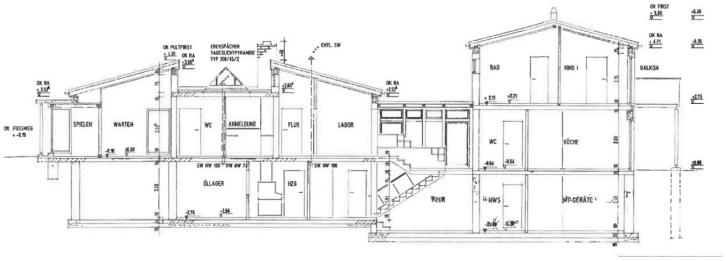
NORD-OST-ANSICHT



SÜD-OST-ANSICHT



NORD-WEST-ANSICHT



Ce plan n'est pas à l'échelle. Les documents nous ont été remis par le client. Pour cette raison, nous ne pouvons pas garantir l'exactitude des informations.

CODE DU BIEN: 25363009 - 38835 Hessen

Une première impression

Cette propriété bien entretenue, construite en 1993, combine idéalement espaces de vie et de travail. Située sur un terrain de 792 m², elle se compose de deux bâtiments distincts offrant de multiples possibilités : habitation et bureaux combinés, logement multigénérationnel ou location. La surface habitable totale est d'environ 416 m². La maison principale offre environ 123 m² de surface habitable répartis sur deux niveaux. Le rez-de-chaussée comprend un séjour lumineux, une cuisine spacieuse avec accès direct à la terrasse ensoleillée et une salle de bains moderne avec chauffage au sol. De grandes baies vitrées laissent entrer une abondante lumière naturelle et créent une atmosphère chaleureuse. La terrasse, accessible depuis le séjour et la cuisine, s'ouvre harmonieusement sur le jardin, idéal pour se détendre en plein air. Le jardin soigné offre un vaste espace de jeux pour les enfants, un paradis pour les amateurs de jardinage ou tout simplement un lieu de détente en pleine nature – un véritable atout pour les familles. L'étage comprend trois chambres aux proportions harmonieuses, une autre salle de bains confortable avec chauffage au sol et un balcon offrant une vue imprenable sur la verdure environnante. Un atout majeur est le sous-sol spacieux et entièrement chauffé d'environ 178 m², offrant de multiples possibilités d'aménagement : stockage, atelier, local commercial, etc. Le second bâtiment, d'une surface habitable d'environ 98 m² au rez-de-chaussée, a précédemment servi de cabinet médical. Ses pièces modulables se prêtent parfaitement à un usage commercial, mais aussi à la création de bureaux, d'un studio, d'un logement indépendant ou d'un espace de vie supplémentaire. La location ou l'occupation par des membres de la famille sont tout à fait envisageables. L'ensemble de la propriété est actuellement chauffé par une chaudière au fioul. Les performances énergétiques sont excellentes : la consommation finale d'énergie est de 85,1 kWh/(m²·an) pour la maison principale et de 100 kWh/(m²·an) pour le chauffage et de 19 kWh/(m²·an) pour l'électricité du bâtiment annexe. Un raccordement au gaz est déjà présent au sous-sol, permettant l'installation d'une chaudière à gaz moderne ou d'un autre système de chauffage écoénergétique. Un garage, un abri voiture et des places de parking extérieures supplémentaires sont disponibles. Cette propriété séduit par sa polyvalence, son agencement généreux et ses prestations de qualité. Son emplacement paisible, son accès direct au jardin, son plan bien pensé et la possibilité d'y combiner vie personnelle et professionnelle en font un bien particulièrement attractif, que ce soit pour une famille, un travailleur indépendant ou un investisseur.

CODE DU BIEN: 25363009 - 38835 Hessen

Détails des commodités

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

CODE DU BIEN: 25363009 - 38835 Hessen

Tout sur l'emplacement

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.

CODE DU BIEN: 25363009 - 38835 Hessen

Plus d'informations

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.

CODE DU BIEN: 25363009 - 38835 Hessen

Contact

Pour de plus amples informations, veuillez contacter votre personne de contact :

Jörg Gehrke

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

Vers la clause de non-responsabilité de von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com