Hessen

Bájos és ígéretes lakó- és munkahelyi komplexum Osterwieck/Hessenben

VP azonosító: 25363009



VÉTELÁR: 289.000 EUR • HASZNOS LAKÓTÉR: ca. 238 m^2 • SZOBÁK: 7 • FÖLDTERÜLET: 792 m^2

VP azonosító: 25363009 - 38835 Hessen

- Áttekintés
- Az ingatlan
- Áttekintés: Energia adatok
- Alaprajzok
- Az elso benyomás
- Részletes felszereltség
- Minden a helyszínrol
- További információ / adatok
- Kapcsolattartó

VP azonosító: 25363009 - 38835 Hessen

Áttekintés

VP azonosító	25363009
Hasznos lakótér	ca. 238 m²
Teto formája	Nyeregteto
Szobák	7
Hálószobák	2
Fürdoszobák	2
Építés éve	1993
Parkolási lehetoségek	1 x Beálló, 4 x Felszíni parkolóhely, 1 x Garázs

Vételár	289.000 EUR
Provision	Käuferprovision 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernizálás / felújítás	2020
Az ingatlan állapota	Karbantartott
Kivitelezési módszer	Szilárd
Hasznos terület	ca. 199 m²
Felszereltség	Terasz, Vendég WC, Kert / közös használat, Erkély

VP azonosító: 25363009 - 38835 Hessen

Áttekintés: Energia adatok

Futési rendszer	Központifűtés
Energiaforrás	Olaj
Energia tanúsítvány érvényességének lejárata	18.06.2032
Energiaforrás	Olaj

Energiatanúsítvány	Energia tanusítvány
Végso energiafogyasztás	85.1 kWh/m²a
Energiahatékonysági besorolás / Energetikai tanúsítvány	C
Építési év az energiatanúsítvány szerint	1993

VP azonosító: 25363009 - 38835 Hessen

Az ingatlan





VP azonosító: 25363009 - 38835 Hessen

Az ingatlan





VP azonosító: 25363009 - 38835 Hessen

Az ingatlan





VP azonosító: 25363009 - 38835 Hessen

Az ingatlan





VP azonosító: 25363009 - 38835 Hessen

Az ingatlan





VP azonosító: 25363009 - 38835 Hessen

Az ingatlan





VP azonosító: 25363009 - 38835 Hessen

Az ingatlan





VP azonosító: 25363009 - 38835 Hessen

Az ingatlan





VP azonosító: 25363009 - 38835 Hessen

Az ingatlan





VP azonosító: 25363009 - 38835 Hessen

Az ingatlan





VP azonosító: 25363009 - 38835 Hessen

Az ingatlan





VP azonosító: 25363009 - 38835 Hessen

Az ingatlan





VP azonosító: 25363009 - 38835 Hessen

Az ingatlan





VP azonosító: 25363009 - 38835 Hessen

Az ingatlan





VP azonosító: 25363009 - 38835 Hessen

Az ingatlan





VP azonosító: 25363009 - 38835 Hessen

Az ingatlan





VP azonosító: 25363009 - 38835 Hessen

Az ingatlan





VP azonosító: 25363009 - 38835 Hessen

Az ingatlan



VP azonosító: 25363009 - 38835 Hessen

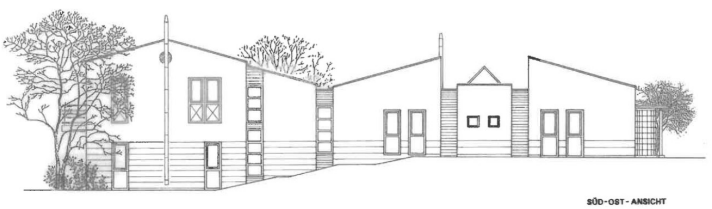
Alaprajzok



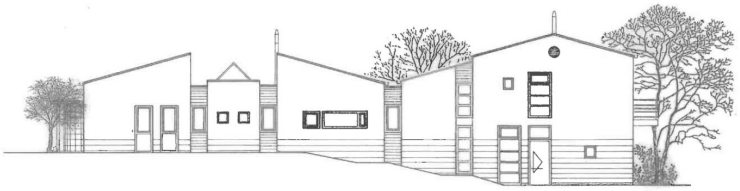
SÜD-WEST-ANSICHT



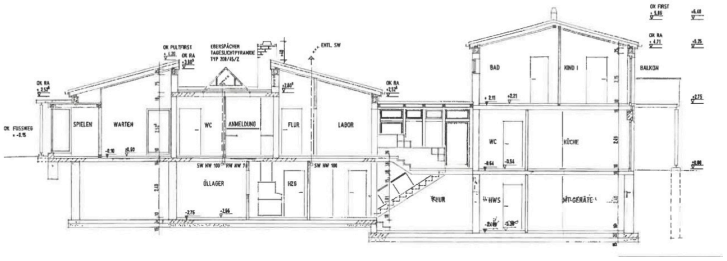
NORD-OST-ANSICHT



SÜD-OST-ANSICHT



NORD-WEST - ANSICHT



Ez az alaprajz nem méretarányos. A dokumentumokat a megbízó adta át a részünkre. Az adatok helyességéért nem vállalunk felelősséget.

VP azonosító: 25363009 - 38835 Hessen

Az elso benyomás

Ez a jól karbantartott, 1993-ban épült ingatlan ideálisan ötvözi a lakó- és munkatereket. Egy 792 m²-es telken fekszik, két különálló épületbol áll, amelyek sokféle felhasználási módot kínálnak – akár lakó- és irodahelyiségként, több generációs lakhatásra, vagy bérbeadásra. A teljes lakó- és hasznos terület körülbelül 416 m². A foépület körülbelül 123 m² lakóteret kínál két szinten. A földszinten egy világos nappali, egy tágas konyha található, ahonnan közvetlenül ki lehet jutni a napsütötte teraszra, valamint egy modern fürdoszoba padlófutéssel. A nagy, padlótól a mennyezetig éro ablakok boséges természetes fényt és barátságos légkört biztosítanak. A terasz mind a nappaliból, mind a konyhából megközelítheto, és zökkenomentesen átnyúlik a kertbe – tökéletes a szabadtéri pihenésre. A gondozott kert rengeteg helyet kínál a gyerekeknek a játékra, a kertészkedés szerelmeseinek, vagy egyszeruen a természetben való kikapcsolódásra – igazi fénypont a családok számára. Az emeleten három arányos szoba, egy másik kényelmes fürdoszoba padlófutéssel és egy erkély található, ahonnan gyönyöru kilátás nyílik a környezo zöld tájra. Különös vonzero a tágas, teljesen futött, körülbelül 178 m²-es pince, amely különféle célokra alkalmas, például tárolásra, hobbiszobának vagy kereskedelmi célokra. Az ingatlan második épülete, amely körülbelül 98 m² hasznos területet kínál a földszinten, és korábban orvosi rendeloként használták. A helyiségek rugalmasan átalakíthatók, és ideálisak kereskedelmi célra, de irodaként, stúdióként, nagymamalakásként vagy kiegészíto lakótérként is. Bérbeadás vagy családtagok általi használat könnyen lehetséges. Az egész ingatlant jelenleg központi olajfutéses rendszer futi. Az energiahatékonysági adatok jó tartományon belül vannak: a foépület végso energiafogyasztása 85,1 kWh/(m²·év), a melléképületé 100 kWh/(m²·év) futésre és 19 kWh/(m²·év) áramra. A pincében már található gázcsatlakozás, amely lehetoséget kínál modern gázkazán vagy más energiatakarékos futési rendszer telepítésére. Garázs, gépkocsibeálló és további kültéri parkolóhelyek állnak rendelkezésre a jármuvek számára. Ez az ingatlan sokoldalúságával, tágas alaprajzával és jól karbantartott tulajdonságaival lenyugözo. A csendes elhelyezkedés, a közvetlen kertkapcsolat, a jól megtervezett elrendezés, valamint az egy ingatlanon belüli élet és munka kombinálásának lehetosége különösen vonzóvá teszi ezt az ajánlatot – családok, vállalkozók vagy befektetok számára.

VP azonosító: 25363009 - 38835 Hessen

Részletes felszereltség

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

VP azonosító: 25363009 - 38835 Hessen

Minden a helyszínrol

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.

VP azonosító: 25363009 - 38835 Hessen

További információ / adatok

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.

VP azonosító: 25363009 - 38835 Hessen

Kapcsolattartó

További információért forduljon a kapcsolattartójához:

Jörg Gehrke

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

A von Poll Immobilien GmbH felelősségkizárásához

www.von-poll.com