Hessen

Affascinante e promettente complesso residenziale e lavorativo a Osterwieck/Assia

Codice oggetto: 25363009



PREZZO D'ACQUISTO: 289.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 238 m^2 • VANI: 7 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 792 m^2

Codice oggetto: 25363009 - 38835 Hessen

- A colpo d'occhio
- La proprietà
- Dati energetici
- Planimetrie
- Una prima impressione
- Dettagli dei servizi
- Tutto sulla posizione
- Ulteriori informazioni
- Partner di contatto

Codice oggetto: 25363009 - 38835 Hessen

A colpo d'occhio

Codice oggetto	25363009
Superficie netta	ca. 238 m²
Tipologia tetto	a due falde
Vani	7
Camere da letto	2
Bagni	2
Anno di costruzione	1993
Garage/Posto auto	1 x Carport, 4 x superficie libera, 1 x Garage

Prezzo d'acquisto	289.000 EUR
Provision	Käuferprovision 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernizzazione / Riqualificazione	2020
Stato dell'immobile	Curato
Tipologia costruttiva	massiccio
Superficie lorda	ca. 199 m²
Caratteristiche	Terrazza, Bagni di servizio, Giardino / uso comune, Balcone

Codice oggetto: 25363009 - 38835 Hessen

Dati energetici

Tipologia di riscaldamento	centralizzato
Riscaldamento	Olio
Certificazione energetica valido fino a	18.06.2032
Fonte di alimentazione	Combustibile liquido

Certificazione energetica	Attestato di prestazione energetica
Consumo finale di energia	85.1 kWh/m²a
Classe di efficienza energetica	C
Anno di costruzione secondo il certificato energetico	1993

Codice oggetto: 25363009 - 38835 Hessen

La proprietà





Codice oggetto: 25363009 - 38835 Hessen

La proprietà





Codice oggetto: 25363009 - 38835 Hessen

La proprietà





Codice oggetto: 25363009 - 38835 Hessen

La proprietà





Codice oggetto: 25363009 - 38835 Hessen

La proprietà





Codice oggetto: 25363009 - 38835 Hessen

La proprietà





Codice oggetto: 25363009 - 38835 Hessen

La proprietà





Codice oggetto: 25363009 - 38835 Hessen

La proprietà





Codice oggetto: 25363009 - 38835 Hessen

La proprietà





Codice oggetto: 25363009 - 38835 Hessen

La proprietà





Codice oggetto: 25363009 - 38835 Hessen

La proprietà





Codice oggetto: 25363009 - 38835 Hessen

La proprietà





Codice oggetto: 25363009 - 38835 Hessen

La proprietà





Codice oggetto: 25363009 - 38835 Hessen

La proprietà





Codice oggetto: 25363009 - 38835 Hessen

La proprietà





Codice oggetto: 25363009 - 38835 Hessen

La proprietà





Codice oggetto: 25363009 - 38835 Hessen

La proprietà





Codice oggetto: 25363009 - 38835 Hessen

La proprietà



Codice oggetto: 25363009 - 38835 Hessen

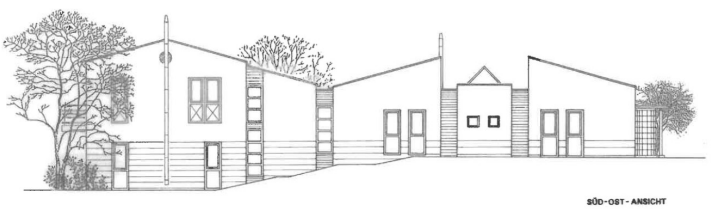
Planimetrie



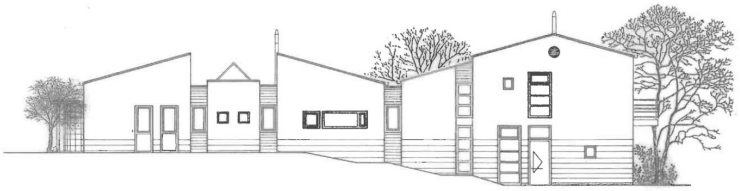
SÜD-WEST-ANSICHT



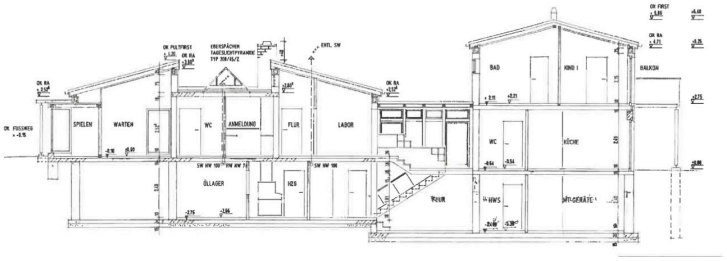
NORD-OST-ANSICHT



SÜD-OST-ANSICHT



NORD-WEST-ANSICHT



Questa pianta non è in scala. I documenti ci sono stati dati dal cliente. Per questo motivo, non possiamo garantire la precisione delle informazioni.

Codice oggetto: 25363009 - 38835 Hessen

Una prima impressione

Questa proprietà ben tenuta, costruita nel 1993, combina idealmente spazi abitativi e lavorativi. Situata su un terreno di 792 m², è composta da due edifici separati che offrono una varietà di utilizzi: come residenza e ufficio combinati, per la vita multigenerazionale o per scopi di affitto. La superficie abitabile e utilizzabile totale è di circa 416 m². La casa principale offre circa 123 m² di superficie abitabile distribuita su due piani. Il piano terra comprende una luminosa zona giorno, un'ampia cucina con accesso diretto alla terrazza soleggiata e un moderno bagno con riscaldamento a pavimento. Le ampie finestre a tutta altezza garantiscono un'abbondante luce naturale e un'atmosfera accogliente. La terrazza è accessibile sia dal soggiorno che dalla cucina e si collega senza soluzione di continuità al giardino, perfetto per rilassarsi all'aperto. Il giardino ben curato offre ampio spazio per far giocare i bambini, per gli amanti del giardinaggio o semplicemente per rilassarsi nella natura: un vero gioiello per le famiglie. Il piano superiore comprende tre camere ben proporzionate, un altro comodo bagno con riscaldamento a pavimento e un balcone con una splendida vista sul verde circostante. Di particolare interesse è l'ampio seminterrato completamente riscaldato di circa 178 m², adatto a vari usi come ripostiglio, sala hobby o attività commerciali. Il secondo edificio della proprietà offre circa 98 m² di superficie utile al piano terra ed è stato precedentemente utilizzato come studio medico. I locali sono configurabili in modo flessibile e ideali per uso commerciale, ma anche come ufficio, studio, appartamento per gli ospiti o ulteriore spazio abitativo. È possibile affittarli o utilizzarli da parte dei familiari. L'intera proprietà è attualmente riscaldata da un impianto di riscaldamento centralizzato a gasolio. I dati di prestazione energetica sono in un intervallo solido: il consumo energetico finale per l'abitazione principale è di 85,1 kWh/(m²·a), per la dependance di 100 kWh/(m²·a) per il riscaldamento e 19 kWh/(m²·a) per l'elettricità. Un allaccio del gas nel seminterrato è già presente, offrendo la possibilità di installare una moderna caldaia a gas o un altro sistema di riscaldamento a risparmio energetico. Sono disponibili un garage, un posto auto coperto e ulteriori posti auto esterni per i veicoli. Questa proprietà colpisce per la sua versatilità, l'ampia planimetria e le finiture curate. La posizione tranquilla, l'accesso diretto al giardino, la disposizione ben progettata e la possibilità di combinare vita e lavoro in un'unica proprietà rendono questa offerta particolarmente interessante, ideale per famiglie, lavoratori autonomi o investitori.

Codice oggetto: 25363009 - 38835 Hessen

Dettagli dei servizi

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

Codice oggetto: 25363009 - 38835 Hessen

Tutto sulla posizione

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.

Codice oggetto: 25363009 - 38835 Hessen

Ulteriori informazioni

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.

Codice oggetto: 25363009 - 38835 Hessen

Partner di contatto

Per ulteriori informazioni, si prega di contattare la persona di riferimento:

Jörg Gehrke

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

Alla clausola di esclusione di responsabilità di von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com