Osterode

Spannend und Individuell - Einfamilienhaus (ca. 155 m² WF) in perfekter Lage mit Garten und Carport

Objektnummer: 26323025



KAUFPREIS: 249.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 155 m² • ZIMMER: 7 • GRUNDSTÜCK: 652 m²

Objektnummer: 26323025 - 37520 Osterode

- Auf einen Blick
- Die Immobilie
- Auf einen Blick: Energiedaten
- Ein erster Eindruck
- Ausstattung und Details
- Alles zum Standort
- Sonstige Angaben
- Ansprechpartner

Objektnummer: 26323025 - 37520 Osterode

Auf einen Blick

Objektnummer	26323025
Wohnfläche	ca. 155 m²
Dachform	Satteldach
Zimmer	7
Badezimmer	3
Baujahr	1978
Stellplatz	1 x Carport

Kaufpreis	249.000 EUR
Haustyp	Einfamilienhaus
Provision	Käuferprovision 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Zustand der Immobilie	gepflegt
Bauweise	Massiv
Nutzfläche	ca. 64 m²
Ausstattung	Terrasse, Kamin, Garten/-mitbenutzung

Objektnummer: 26323025 - 37520 Osterode

Auf einen Blick: Energiedaten

Wesentlicher Energieträger	Luft/Wasser-Wärmepumpe
Energieausweis gültig bis	08.02.2036
Befeuerung	Luft/Wasser-Wärmepumpe

Energieausweis	Bedarfsausweis
Endenergiebedarf	37.7 kWh/m²a
Energie-Effizienzklasse	A
Baujahr laut Energieausweis	1978

Objektnummer: 26323025 - 37520 Osterode

Die Immobilie





Objektnummer: 26323025 - 37520 Osterode

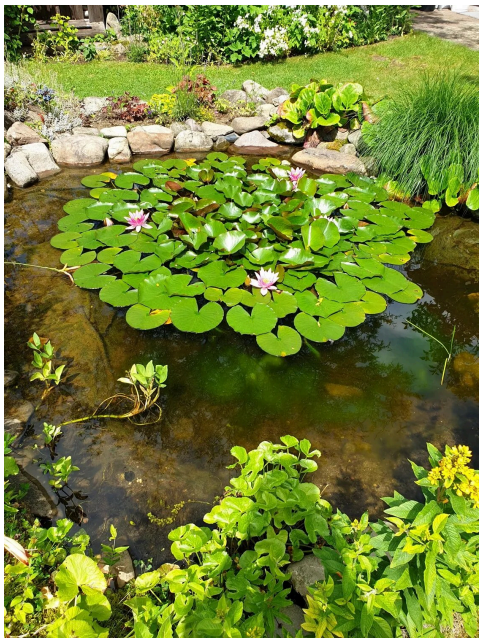
Die Immobilie

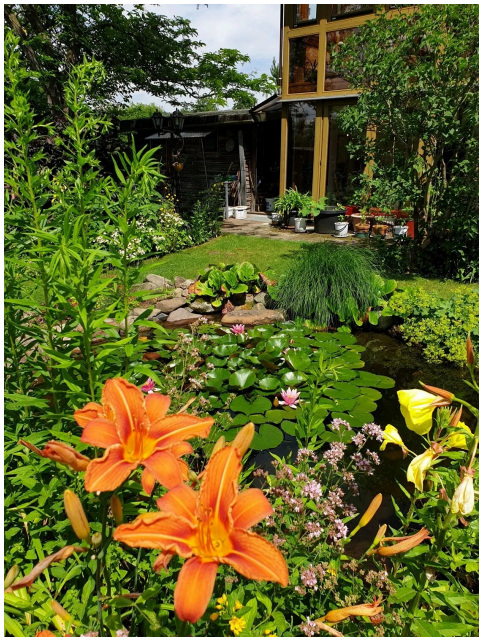




Objektnummer: 26323025 - 37520 Osterode

Die Immobilie





Objektnummer: 26323025 - 37520 Osterode

Die Immobilie





Objektnummer: 26323025 - 37520 Osterode

Die Immobilie





Objektnummer: 26323025 - 37520 Osterode

Die Immobilie





Objektnummer: 26323025 - 37520 Osterode

Die Immobilie





Objektnummer: 26323025 - 37520 Osterode

Die Immobilie





Objektnummer: 26323025 - 37520 Osterode

Die Immobilie





Objektnummer: 26323025 - 37520 Osterode

Die Immobilie





Objektnummer: 26323025 - 37520 Osterode

Die Immobilie





Objektnummer: 26323025 - 37520 Osterode

Die Immobilie





Objektnummer: 26323025 - 37520 Osterode

Die Immobilie



FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN

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

Objektnummer: 26323025 - 37520 Osterode

Ein erster Eindruck

Dieses Ende der 70er Jahre massiv und großzügig gebaute Wohnhaus befindet sich in einer hervorragenden und familiären Lage in Osterode und besticht durch einen gut durchdachten Grundriss und ein sonniges Grundstück. In der Straße befinden sich mehrere versetzt gebaute Einfamilienhäuser, zu der auch die angebotene Immobilie zählt.

Hier lässt es sich auf ca. 155 m² Wohnfläche wunderbar leben und wohnen. Im Erdgeschoss befinden sich das geräumige Entreé, Badezimmer mit Dusche und Badewanne, Küche, Büro und der großzügige Wohn- und Essbereich mit Zugang zum Wintergarten. Das Obergeschoss erreichen Sie durch die offen gestaltete Treppe. Hier befinden sich drei Räume und ein weiteres Badezimmer mit Dusche sowie der Aufgang zum Dachboden, der allerdings nur ein Kriechboden ist.

Die Immobilie ist unterkellert. Hier befinden sich Werkstatt, Heizungsraum und ein Bereich für die Waschmaschine. Ein Highlight in diesem Bereich sind zwei großzügige Räume, die als Kinder-, Gäste- und/oder Arbeitsbereich genutzt werden können. Ebenso befindet sich auch der Zugang auf den verlängerten Wintergarten und das Grundstück.

Das Grundstück mit 652m² ist schön eingewachsen und bietet ausreichend Platz für Hobbygärtner, für die Kleinen zum Spielen aber auch zum Relaxen und Chillen. Ein kleiner Gartenteich sorgt für eine besondere Atmosphäre und die Sauna für eine angenehme Entspannung.

Von der technischen Seite her erfolgte der Einbau einer Wärmepumpe und einer Photovoltaik-Anlage im letzten Jahr, somit ist die Energieversorgung auf dem neuesten Stand. Auch wurde eine Wallbox im Carport nachgerüstet, so dass Sie ganz bequem Ihr Auto laden können. Die Fenster wurden überwiegend im Jahr 2012 ausgetauscht.

Bitte erlauben Sie uns den Hinweis, dass der Standard der Immobilie in einigen Bereichen sicherlich nicht mehr den heutigen Ansprüchen gerecht wird und teilweise Renovierungsmaßnahmen erforderlich sind (wie z. B. das Bad im Obergeschoss, malermäßige Überarbeitung, Holzverkleidungen, etc.). Das Dach stamm aus dem Ursprungsbaujahr, ist teilweise gedämmt und in einem guten Zustand.

Lassen Sie sich einfach verzaubern von dieser schönen Immobilie mit ihren vielen Vorzügen. - Wir freuen uns auf Ihre Kontaktaufnahme und die Besichtigung mit Ihnen.

Gern steht Ihnen von Poll Finance mit Frau Keller für eine Finanzierung zur Seite.

Objektnummer: 26323025 - 37520 Osterode

Ausstattung und Details

-Wärmepumpe aus 2025
-PV-Anlage aus 2025
-Wallbox aus 2025
-Wintergarten im Erdgeschoss und Souterrain
-Carport
-Garten
-Saunabereich
-teilweise zweifach, teilweise dreifach verglaste Fenster (Kunststoff und Holz)
-Kaminofen im Erdgeschoss und Souterrain
-teilweise Fliesen, teilweise Korkfussböden, teilweise Teppich

Objektnummer: 26323025 - 37520 Osterode

Alles zum Standort

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.

Die hier angebotene Immobilie befindet sich in einem kleinen, sehr ruhigen Wohngebiet. Fussläufig erreichbar ist ein großer REWE-Supermarkt und eine Bushaltestelle.

Wohnen in Osterode bedeutet eine hohe Lebensqualität.

Objektnummer: 26323025 - 37520 Osterode

Sonstige Angaben

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.

Objektnummer: 26323025 - 37520 Osterode

Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Jörg Gehrke

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

Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com