Osterode am Harz

# Sonnig - Lichtdurchflutet - Komfortabel - Wunderschöne Eigentumswohnung mit fantastischem Blick

*Objektnummer: 26323104*



KAUFPREIS: 179.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 69.38 $m^2$ • ZIMMER: 3

Objektnummer: 26323104 - 37520 Osterode am Harz


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

Objektnummer: 26323104 - 37520 Osterode am Harz

# Auf einen Blick

| | |
|---|---|
| Objektnummer | 26323104 |
| Wohnfläche | ca. 69.38 m² |
| Zimmer | 3 |
| Badezimmer | 2 |
| Baujahr | 1998 |

| | |
|---|---|
| Kaufpreis | 179.000 EUR |
| Wohnungstyp | Etagenwohnung |
| Provision | Käuferprovision 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Zustand der Immobilie | gepflegt |
| Bauweise | Massiv |
| Nutzfläche | ca. 25 m² |
| Ausstattung | Balkon |

Objektnummer: 26323104 - 37520 Osterode am Harz

# Auf einen Blick: Energiedaten

| | | | |
|---|---|---|---|
| Heizungsart | Zentralheizung | Energieausweis | Verbrauchsausweis |
| Wesentlicher Energieträger | Gas | Endenergie-verbrauch | 113.7 kWh/m²a |
| Energieausweis gültig bis | 10.01.2028 | Energie-Effizienzklasse | D |
| Befeuerung | Gas | Baujahr laut Energieausweis | 1998 |

Objektnummer: 26323104 - 37520 Osterode am Harz

# Die Immobilie





Objektnummer: 26323104 - 37520 Osterode am Harz

# Die Immobilie





Objektnummer: 26323104 - 37520 Osterode am Harz

# Die Immobilie





Objektnummer: 26323104 - 37520 Osterode am Harz

# Die Immobilie





Objektnummer: 26323104 - 37520 Osterode am Harz

# Die Immobilie





Objektnummer: 26323104 - 37520 Osterode am Harz

# Die Immobilie





Objektnummer: 26323104 - 37520 Osterode am Harz

# Die Immobilie





Objektnummer: 26323104 - 37520 Osterode am Harz

# Die Immobilie





Objektnummer: 26323104 - 37520 Osterode am Harz

# Die Immobilie





Objektnummer: 26323104 - 37520 Osterode am Harz

# Die Immobilie



Objektnummer: 26323104 - 37520 Osterode am Harz

# Ein erster Eindruck

Diese drei Zimmer-Wohnung befindet sich in einem ca. 1998 solide gebauten und sehr gepflegten Mehrparteienhaus mit sechs Wohneinheiten. Die Immobilie ist in Hanglage gebaut und verfügt über Souterrain, Erdgeschoss und Obergeschoss. Die hier zum Kauf angebotene Wohnung befindet sich im Obergeschoss und bietet ca. 69,38 m² Wohnfläche zuzüglich Spitzboden, der als Nutzfläche ausgewiesen ist.

Ein attraktiver Schnitt, Echtholz-Parkett, lichtdurchflutete Räume sowie ein großzügiger Südbalkon mit einem fantastischem Weitblick machen Wohnen und Leben hier zu etwas Besonderem und vermitteln ein exklusives Ambiente.

Eine geräumige Diele, ein halboffener Wohnbereich mit Zugang auf den Balkon, zwei weitere Zimmer, Küche mit Zugang auf den Balkon und Badezimmer mit Dusche präsentieren sich in einem sehr gepflegten und geschmackvollen Zustand. Die Küche ist großzügig geschnitten und bietet ausreichend Platz für eine moderne Küchengestaltung sowie einen Essbereich. Das zeitlos geflieste Badezimmer verfügt über eine Dusche und den Anschluss für die Waschmaschine. Ein weiteres Bad mit Badewanne gibt es im Bereich des Spitzbodens. Der Spitzboden ist ausgebaut. mit Teppichboden ausgelegt und bietet dadurch komfortablen Platz für vielerlei Möglichkeiten.

Beheizt wird die Immobilie mit einer Gas-Zentralheizung. Die Heizungsanlage wurde im Jahr 2026 komplett erneuert. Fenster und Elektrik stammen aus dem Baujahr.

Die Wohnung ist nicht bewohnt und kann zeitnah bezogen werden.

Das Hausgeld beträgt zur Zeit 350,00 Euro pro Monat inkl. Heizkostenvorauszahlung.

Gern präsentieren wir Ihnen dieses Schmuckstück bei einer Besichtigung und freuen uns auf Ihre Kontaktaufnahme.

Für eine evtl. Finanzierung steht Ihnen von Poll Finance gern zur Seite.

Objektnummer: 26323104 - 37520 Osterode am Harz

# Ausstattung und Details

-massive Bauweise
-Gaszentralheizung mit Warmwasserspeicher (Heizungsanlage im Jahr 2026 komplett erneuert)
-zweifach verglaste Kunststofffenster
-Fahrradabstellraum
-Gemeinschaftswaschmaschinenraum im Souterrain
-Echtholz-Lärchenparkett offenporig in den Räumen
-Fliesen in Küche und Badezimmer
-Teppichfußboden im Spitzboden
-Südbalkon mit elektrischer Markise
-2 PKW-Aussenstellplätze

Objektnummer: 26323104 - 37520 Osterode am Harz

# 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.

Wohnen in Osterode bedeutet eine hohe Lebensqualität.

Objektnummer: 26323104 - 37520 Osterode am Harz

# 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: 26323104 - 37520 Osterode am Harz

# 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