Osterode/Harz

Wohn- und Geschäftshaus mit Innenhof und Veranstaltungsraum in Osterode

Objektnummer: 26323114



KAUFPREIS: 325.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 281 m² • ZIMMER: 11 • GRUNDSTÜCK: 696 m²

Objektnummer: 26323114 - 37520 Osterode/Harz

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

Objektnummer: 26323114 - 37520 Osterode/Harz

Auf einen Blick

Objektnummer	26323114
Wohnfläche	ca. 281 m²
Dachform	Satteldach
Zimmer	11
Schlafzimmer	6
Badezimmer	5
Baujahr	1850
Stellplatz	2 x Freiplatz, 1 x Garage

Kaufpreis	325.000 EUR
Provision	Käuferprovision 7,14 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisierung / Sanierung	2003
Bauweise	Massiv
Nutzfläche	ca. 254 m²
Ausstattung	Einbauküche, Balkon

Objektnummer: 26323114 - 37520 Osterode/Harz

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Etagenheizung	Energieausweis	Verbrauchsausweis
Wesentlicher Energieträger	Gas	Endenergie-verbrauch	85.9 kWh/m²a
Energieausweis gültig bis	18.06.2036	Energie-Effizienzklasse	C
Befeuerung	Gas	Baujahr laut Energieausweis	1850

Objektnummer: 26323114 - 37520 Osterode/Harz

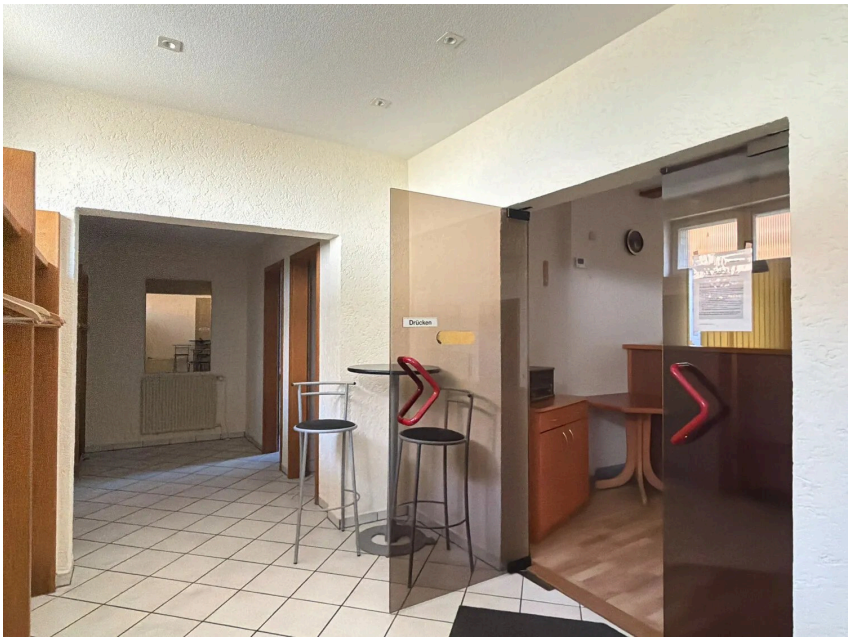
Die Immobilie





Objektnummer: 26323114 - 37520 Osterode/Harz

Die Immobilie





Objektnummer: 26323114 - 37520 Osterode/Harz

Die Immobilie





Objektnummer: 26323114 - 37520 Osterode/Harz

Die Immobilie





Objektnummer: 26323114 - 37520 Osterode/Harz

Die Immobilie





Objektnummer: 26323114 - 37520 Osterode/Harz

Die Immobilie

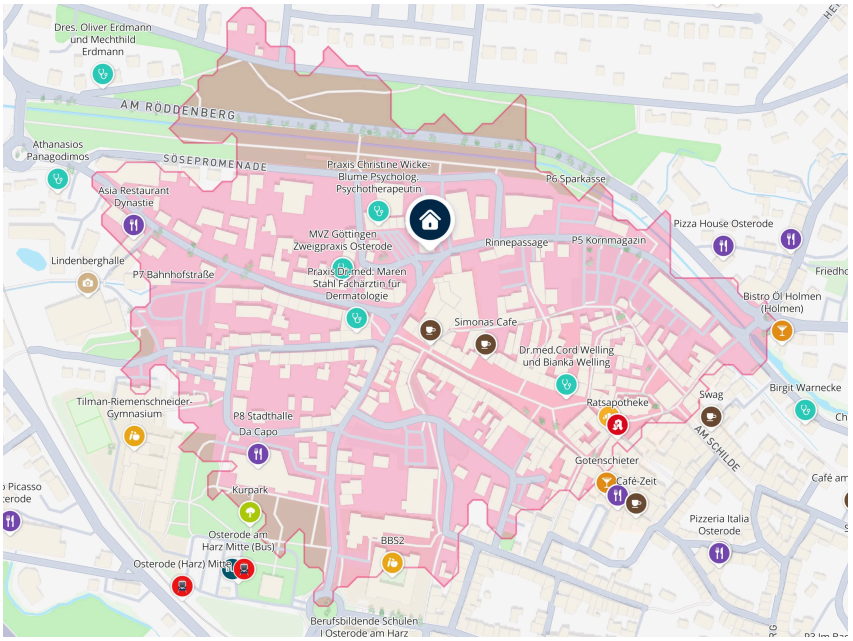




Objektnummer: 26323114 - 37520 Osterode/Harz

Die Immobilie





Objektnummer: 26323114 - 37520 Osterode/Harz

Die Immobilie



Objektnummer: 26323114 - 37520 Osterode/Harz

Ein erster Eindruck

Im Zentrum von Osterode am Harz liegt diese interessante Kapitalanlage. Das 1900 erbaute Objekt besteht aus zwei miteinander verbundenen Häusern und vereint fünf Wohnungen, eine Gewerbeeinheit und einen großen Veranstaltungsraum auf einem ca. 696 m² großen Grundstück. Die Gesamtfläche beträgt rund 535 m², davon ca. 281 m² Wohnfläche und ca. 254 m² Gewerbe- und Nutzfläche.

Die fünf Wohnungen sind zwischen ca. 44 m² und ca. 72 m² groß und aktuell vollständig vermietet. Sie wurden 2003 weitgehend renoviert, dabei wurden Elektrik, Bäder sowie Wasser- und Abwasserleitungen erneuert. Alle Wohnungen sind mit Einbauküchen ausgestattet, eine davon verfügt über einen Balkon. Das sorgt für eine solide, breit gestreute Mieterbasis.

Im Erdgeschoss des Vorderhauses befindet sich die Gewerbeeinheit mit rund 104 m², die bislang als Pizzeria betrieben wird. Der Pachtvertrag läuft ende 2027 aus, sodass eine Neuvermietung erfolgen kann.
Im Erdgeschoss des Hinterhauses liegt der Veranstaltungsraum mit rund 150 m² Gesamtfläche, der sich als Veranstaltungssaal oder Großraumbüro nutzen lässt. Er ist mit komplettem Inventar und Bestuhlung für bis zu 65 Personen ausgestattet und wird gelegentlich an Wochenenden für private Feierlichkeiten vermietet. Wer ihn aktiver vermarkten möchte, findet hier zusätzlichen Spielraum.

Das Dachgeschoss bietet möglicherweise weitere Ausbaukapazität für ein bis zwei Wohnungen. Zum Objekt gehören außerdem eine Garage und zwei Stellplätze. Der zentrale Innenhof von rund 56 m² verbindet die Gebäudeteile. Auf einer Dachseite befindet sich eine Photovoltaikanlage mit ca. 9,75 kWp (Baujahr 2013).

Das Objekt richtet sich an Kapitalanleger, die stabile Wohnmieten mit gewerblichem Entwicklungspotenzial verbinden möchten. Die Wohnungsmieten liegen aktuell unterhalb des marktüblichen Niveaus, sodass sich im Rahmen der gesetzlichen Möglichkeiten und bei Neuvermietung Mietpotenzial ergibt. Gerne stehen wir Ihnen für eine Besichtigung zur Verfügung.

Bei der Finanzierung Ihres Investments steht Ihnen Von Poll Finance gern mit individueller und kompetenter Beratung zur Seite.

Objektnummer: 26323114 - 37520 Osterode/Harz

Ausstattung und Details

• Zwei verbundene Häuser (Vorder- und Hinterhaus) mit 5 Wohnungen, 1 Gewerbeeinheit und 1 Saal bzw. Großraumbüro
• Baujahr 1900, Wärmeerzeuger aus den Jahren 2005 bis 2020
• Wohnungen 2003 weitgehend renoviert (Elektrik, Bäder, Wasser/Abwasser erneuert)
• Alle Wohnungen mit Einbauküchen, eine Wohnung mit Balkon
• Beheizung mit Erdgas, überwiegend Einzel-Gasthermen, teils gemeinsame Therme
• Warmwasser über Therme, in Einzelfällen elektrisch
• Wasserverbrauch über eigene Zähler bzw. Unterzähler erfasst
• Photovoltaikanlage (ca. 9,75 kWp, 50 Module, Baujahr 2013) auf einer Dachseite
• Gewerbeeinheit mit Verkaufs-, Zubereitungs- und Lagerbereich
• Saal im Hinterhaus mit komplettem Inventar und Bestuhlung für bis zu 65 Personen, Eingangsbereich, Garderobe, separate WCs sowie Büro- und Lagerfläche
• Garage und 2 Stellplätze
• Zentraler Innenhof mit ca. 56 m²
• Dachgeschoss mit möglicher Ausbaukapazität für 1–2 Wohnungen
Die Kombination aus Wohnen, Gewerbe und Saal sowie die Ausbaumöglichkeit bieten Spielraum für Neuvermietung und Weiterentwicklung. Konkrete Möglichkeiten sollten vorab mit den zuständigen Behörden abgeklärt werden.

Objektnummer: 26323114 - 37520 Osterode/Harz

Alles zum Standort

Osterode am Harz liegt am südwestlichen Rand des Harzes in Südniedersachsen. Das Objekt befindet sich in der Innenstadt, Geschäfte, Banken, Gastronomie und Parkmöglichkeiten sind in unmittelbarer Nähe. Größere Einkaufsmöglichkeiten finden sich rund um den Stadtkern, ebenso Schulen, Ärzte und Kindergärten. Auch der regionale Wochenmarkt auf dem Kornmarkt ist dienstags und samstags gut erreichbar.

Die Anbindung an den Verkehr ist gut: Die B241 führt durch Osterode, die B243 verbindet die Stadt mit Seesen und Bad Lauterberg, über die B243 ist die A7 erreichbar. Der Bahnhaltepunkt Osterode am Harz Mitte liegt an der Strecke Herzberg–Seesen mit Verbindungen nach Braunschweig. Regionalbusse ergänzen das Angebot. Die TU Clausthal liegt in der Nähe, was die Nachfrage nach Wohnraum zusätzlich stützen kann.

Freizeit und Natur sind ein echtes Plus: Osterode gilt als Tor zum Harz, hier beginnt zum Beispiel der Harzer Hexenstieg. Die Sösetalsperre ist ein beliebtes Ausflugsziel zum Wandern und Radfahren.

Objektnummer: 26323114 - 37520 Osterode/Harz

Sonstige Angaben

GELDWÄSCHE: Als Immobilienmaklerunternehmen ist die von Poll Immobilien GmbH nach § 2 Abs. 1 Nr. 14 und § 10 Abs. 3 Geldwäschegesetz (GwG) dazu verpflichtet, bei der Begründung einer Geschäftsbeziehung die Identität des Vertragspartners festzustellen und zu überprüfen. Hierzu ist es erforderlich, dass wir nach § 11 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.
PROVISIONSHINWEIS: Mit der Anfrage bei und durch Inanspruchnahme der Dienstleistung der Firma von Poll Immobilien GmbH, wird ein Maklervertrag geschlossen. Sofern es durch die Tätigkeit der Firma VON POLL IMMOBILIEN GmbH zu einem wirksamen Hauptvertrag mit der Eigentümerseite kommt, hat der Interessent bei Abschluss
- eines MIETVERTRAGS keine Provision/Maklercourtage an die von Poll Immobilien GmbH zu zahlen.
- eines KAUFVERTRAGS die ortsübliche Provision/Maklercourtage an die von Poll Immobilien GmbH gegen Rechnung zu zahlen.
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: 26323114 - 37520 Osterode/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