

Osterode am Harz / Lerbach

# Die Natur als Nachbar - Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung in idyllischer Lage von Lerbach

Objektnummer: 25323070



[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)

KAUFPREIS: 259.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 230 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 9 • GRUNDSTÜCK: 1.828 m<sup>2</sup>

Objektnummer: 25323070 - 37520 Osterode am Harz / Lerbach

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

Objektnummer: 25323070 - 37520 Osterode am Harz / Lerbach

## Auf einen Blick

Objektnummer	25323070	Kaufpreis	259.000 EUR
Wohnfläche	ca. 230 m <sup>2</sup>	Haus	Einfamilienhaus
Dachform	Satteldach	Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Zimmer	9	Bauweise	Massiv
Badezimmer	2	Nutzfläche	ca. 30 m <sup>2</sup>
Baujahr	1960	Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Kamin, Garten/-mitbenutzung, Einbauküche, Balkon
Stellplatz	1 x Carport, 1 x Freiplatz		

Objektnummer: 25323070 - 37520 Osterode am Harz / Lerbach

## Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung	Energieinformationen	VERBRAUCH
Wesentlicher Energieträger	Gas	Endenergieverbrauch	64.56 kWh/m <sup>2</sup> a
Energieausweis gültig bis	19.05.2035	Energie-Effizienzklasse	B
Befuerung	Gas	Baujahr laut Energieausweis	1960



Objektnummer: 25323070 - 37520 Osterode am Harz / Lerbach

## Die Immobilie



[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)





Objektnummer: 25323070 - 37520 Osterode am Harz / Lerbach

## Die Immobilie



Objektnummer: 25323070 - 37520 Osterode am Harz / Lerbach

## Die Immobilie





Objektnummer: 25323070 - 37520 Osterode am Harz / Lerbach

## Die Immobilie



Objektnummer: 25323070 - 37520 Osterode am Harz / Lerbach

## Die Immobilie





Objektnummer: 25323070 - 37520 Osterode am Harz / Lerbach

## Die Immobilie



Objektnummer: 25323070 - 37520 Osterode am Harz / Lerbach

## Die Immobilie





Objektnummer: 25323070 - 37520 Osterode am Harz / Lerbach

## Die Immobilie



Objektnummer: 25323070 - 37520 Osterode am Harz / Lerbach

## Die Immobilie





Objektnummer: 25323070 - 37520 Osterode am Harz / Lerbach

## Die Immobilie



Objektnummer: 25323070 - 37520 Osterode am Harz / Lerbach

## Die Immobilie

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN

VP 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](http://www.von-poll.com/harz)

Objektnummer: 25323070 - 37520 Osterode am Harz / Lerbach

## Ein erster Eindruck

Dieses ansprechende und solide gebaute Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung aus den 60er Jahren befindet sich in außergewöhnlicher Lage im Osteroder Ortsteil Lerbach und besticht durch Großzügigkeit und Individualität. Im Haupthaus mit ca. 167 m<sup>2</sup> Wohnfläche lässt es sich wunderbar leben. Ein cleverer und optimal umgesetzter Grundriss vermittelt Platz und Lebensqualität auch für die Familie.

Im Erdgeschoss befinden sich Entreé, Gäste-WC, zwei Räume, die individuell genutzt werden können, Abstellraum, Wohnzimmer mit Kamin, Küche inkl. Einbauküche, Wintergarten und Balkon. Der Zugang zum Wintergarten ist von der Küche und vom Wohnzimmer aus möglich. Der Wintergarten mit ausreichend Platz für einen Essbereich aber auch die herrliche Terrasse bieten einen einzigartigen und weitläufigen Blick in die Landschaft und es entsteht das Gefühl "die Welt gehört mir".

Das Obergeschoss mit der großzügigen Diele erreichen Sie durch die massive Holzterrasse. Hier finden sich drei Schlafzimmer, Büro, Badezimmer mit Dusche und Eck-Badewanne, separates WC, kleiner Abstellbereich, Hauswirtschaftsraum mit Anschluss für die Waschmaschine sowie ein Balkon.

Die Zimmer im Obergeschoss verfügen über eine Schräge, die jedoch aufgrund der Größe der Zimmer sehr charmant wirkt.

Insgesamt sind die Räumlichkeiten im Erd- und Obergeschoss sehr raffiniert gestaltet und bieten einen angenehmes Raumgefühl und einen hohen Wohnwert.

Nicht unerwähnt lassen möchten wir die separat zugängliche Einliegerwohnung, die komplett ausgestattet ist und vielerlei Nutzungsmöglichkeiten bietet.

Ein weiteres Highlight ist der Blick in die Natur. An lauen Abenden auf dem Balkon zu sitzen und zu relaxen und entspannen im Einklang mit der Natur - was gibt es Schöneres.

Die Immobilie ist teilweise unterkellert. Hier finden sich der Heizungsraum sowie kleinere Lagerräume. Ebenso gibt es im Aussenbereich ein kleinen Bereich zum Lagern der Gartengeräte.

Ein Carport sowie ein PKW-Aussenstellplatz runden dieses außergewöhnliche Angebot ab.

Bitte erlauben Sie uns den Hinweis, dass die Immobilie einen gepflegten Eindruck macht jedoch einige malermäßigen Arbeiten sicherlich nötig sind.

Lassen Sie sich verzaubern von dieser wunderbaren und geräumigen Immobilie. - Wir freuen uns auf Ihre Kontaktaufnahme und die Besichtigung mit Ihnen.

Gern unterstützt Sie von Poll Finance bei der Realisierung Ihrer Finanzierung.

Objektnummer: 25323070 - 37520 Osterode am Harz / Lerbach

## Ausstattung und Details

- Gaszentralheizung (Brenner aus dem Jahr 2020) mit Warmwasserspeicher
- Erneuerung der Gasleitung
- Solarunterstützung Warmwasser
- Erneuerung der Dachsparren (ca. im Jahr 2000)
- großer Wintergarten
- Balkon im Erdgeschoss, Balkon im Obergeschoss
- großzügige Räumlichkeiten
- Fliesen, Laminat, Vinyl, Parkett
- Einbauküche im Haupthaus und in der Einliegerwohnung
- doppelt verglaste Holzfenster (überwiegend aus dem Jahr 1995)
- Kamin im Wohnzimmer
- Kamin im Wohnzimmer der Einliegerwohnung
- Glasfaser mit 1000 mbits
- Carport
- Einliegerwohnung mit separatem Eingang
- teilweise unterkellert
- und vieles mehr



**Objektnummer: 25323070 - 37520 Osterode am Harz / Lerbach**

## 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.

Die hier angebotene Immobilie befindet sich in Lerbach - ein Tal- und Straßendorf, welches ein Stadtteil von Osterode ist. Es gibt eine sehr gute Anbindung mit öffentlichen Verkehrsmitteln und die Fahrt mit dem PKW nach Osterode dauert ca. 5 min. Lerbach bietet eine fantastische Natur, traumhafte Wald- und Wanderwege aber auch eine Infrastruktur mit diversen Firmen, Restaurants, Ferienvermietung und einem Kiosk, in dem Lebensmittel für den täglichen Bedarf gekauft werden können.

Objektnummer: 25323070 - 37520 Osterode am Harz / Lerbach

## Weitere Informationen

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.  
Dieser ist gültig bis 19.5.2035.  
Endenergieverbrauch beträgt 64.56 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).  
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.  
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1960.  
Die Energieeffizienzklasse ist B.

**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: 25323070 - 37520 Osterode am Harz / Lerbach

## 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](mailto:harz@von-poll.com)

*Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH*

---

[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)