Osterode am Harz

Charmant und Charaktervoll - Großzügiges Wohnhaus mit vielfältigen Nutzungsmöglichkeiten

CODE DU BIEN: 24323121

www.von-poll.com

PRIX D'ACHAT: 199.000 EUR • **SURFACE HABITABLE:** ca. 212 m^2 • **PIÈCES:** 10 • **SUPERFICIE DU TERRAIN:** 646 m^2

CODE DU BIEN: 24323121 - 37520 Osterode am Harz

- En un coup d'œil
- La propriété
- Informations énergétiques
- Une première impression
- Détails des commodités
- Tout sur l'emplacement
- Plus d'informations
- Contact

CODE DU BIEN: 24323121 - 37520 Osterode am Harz

En un coup d'œil

CODE DU BIEN	24323121
Surface habitable	ca. 212 m²
Type de toiture	à deux versants
Pièces	10
Salles de bains	2
Année de construction	1920
Place de stationnement	3 x Garage

Prix d'achat	199.000 EUR
Commission pour le locataire	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
État de la propriété	Bon état
Technique de construction	Charpente en bois
Surface de plancher	ca. 100 m²
Aménagement	Terrasse, WC invités, Cheminée, Jardin / utilisation partagée, Bloc-cuisine, Balcon

CODE DU BIEN: 24323121 - 37520 Osterode am Harz

Informations énergétiques

Type de chauffage	Chauffage centralisé
Chauffage	Gaz
Certification énergétiquew valable jusqu'au	14.10.2034
Source d'alimentation	Gaz

Certification énergétique	Diagnostic énergétique
Consommation d'énergie	226.10 kWh/m²a
Classement énergétique	G
Année de construction selon le certificat énergétique	1920

CODE DU BIEN: 24323121 - 37520 Osterode am Harz

La propriété

CODE DU BIEN: 24323121 - 37520 Osterode am Harz

La propriété

CODE DU BIEN: 24323121 - 37520 Osterode am Harz

La propriété

CODE DU BIEN: 24323121 - 37520 Osterode am Harz

La propriété

CODE DU BIEN: 24323121 - 37520 Osterode am Harz

La propriété

CODE DU BIEN: 24323121 - 37520 Osterode am Harz

La propriété

CODE DU BIEN: 24323121 - 37520 Osterode am Harz

La propriété

CODE DU BIEN: 24323121 - 37520 Osterode am Harz

La propriété

CODE DU BIEN: 24323121 - 37520 Osterode am Harz

La propriété

CODE DU BIEN: 24323121 - 37520 Osterode am Harz

La propriété

CODE DU BIEN: 24323121 - 37520 Osterode am Harz

La propriété

CODE DU BIEN: 24323121 - 37520 Osterode am Harz

La propriété

CODE DU BIEN: 24323121 - 37520 Osterode am Harz

La propriété

CODE DU BIEN: 24323121 - 37520 Osterode am Harz

La propriété

CODE DU BIEN: 24323121 - 37520 Osterode am Harz

La propriété

CODE DU BIEN: 24323121 - 37520 Osterode am Harz

La propriété

CODE DU BIEN: 24323121 - 37520 Osterode am Harz

La propriété

CODE DU BIEN: 24323121 - 37520 Osterode am Harz

Une première impression

Bei diesem spannenden Immobilienangebot handelt es sich um ein außergewöhnliches und großzügiges Wohnhaus, welches um ca. 1920 erbaut worden ist. Die Immobilie verfügt über 10 Zimmer und einer Wohnfläche von ca. 212 m², auf der es sich hervorragend und außergewöhnlich wohnen und leben lässt. Eine prachtvolle Holztreppe mit einem lichtdurchfluteten Entreé verbindet die einzelnen Etagen miteinander.

Die Wohnetagen sind großzügig geschnitten und stilvolle Elemente wie Echtholz-Fussböden, hohe Decken und ein Kachelkamin vermitteln ein ganz besonderes Ambiente. Vom Essbereich gelangen Sie direkt auf die großzügige Terrasse mit Aussenkamin und auf das Grundstück. Der Blick ist einmalig - Natur pur. Der Blick setzt sich auch fort vom Balkon im Dachgeschoss, hier morgens bei einer Tasse Kaffee den Tag beginnen - was gibt es schöneres.

Der Grundriss ist so gelungen, dass die Räumlichkeiten heutigen Wohnansprüchen gerecht werden und die Chance ergriffen wurde, eine moderne Anknüpfung an einen Baustl zu verwirklichen, der die Sehnsucht nach Harmonie und Geborgenheit im privaten Wohnumfeld erfüllt.

Die Räumlichkeiten im Erdgeschoss wurden bis Ende Juni als Arztpraxis genutzt. Hier könnte eine weitere Wohneinheit mit ca.100 m² Wohnfläche entstehen, die sich hervorragend für die Vermietung oder als Ferienwohnung eignet. Aber auch die Möglichkeit weiter eine Praxis oder ein Büro zu betreiben ist gegeben.
Des Weiteren gibt es einen historischen Keller, der direkt in den Berg hinein gebaut worden ist. Hier befindet sich auch die Gas-Zentralheizung. Der Brenner wurde im März 2025 erneuert.

Vieles ist hier möglich, wie z. B. Arbeiten und Leben, Mehrgenerationen-Wohnen oder Eigennutzung. - Trotzdem die Immobilie liebevoll gepflegt worden ist, besteht teilweise Renovierungsbedarf, insbesondere malermäßige Überarbeitung und der Austausch der Fenster im Wohnzimmer.

Eine weitere Grundstücksfläche (Hanggrundstück) in Größe von 1.624 m² gehört zum Haus, ebenso drei Garagen sowie Aussenstellplätze davor.

Die Immobilie steht nicht unter Denkmalschutz. Allerdings steht der benachbarte Glockenturm unter Denkmalschutz.

Bitte erlauben Sie uns den Hinweis, dass die Immobilie an einer verkehrsberuhigten Zone in Lerbach liegt, jedoch im Haus und auch auf dem Grundstück kein Autoverkehr zu hören ist.

Lassen Sie sich verzaubern von diesem aussengewöhnlichen Haus. Wir freuen uns auf Ihre Kontaktaufnahme und die Besichtigung mit Ihnen.

CODE DU BIEN: 24323121 - 37520 Osterode am Harz

Détails des commodités

-verkehrsberuhigte Lage, im Haus und auf dem Grundstück ist ein evtl. PKW-Verkehr im Vorbeifahren nicht zu hören
-Gaszentralheizung (Brenner aus 2025)
-überwiegend erneute zweifach verglaste Kunststofffenster
-3 Garagen mit Aussenstellplätzen davor
-Kachelkamin
-Parkettfussboden, Dielenfussboden, Travertinboden
-Einbauschränke
-hohe Decken
-Sauna
-Gäste-WC
-großzügige Räumlichkeiten
-traumhafte Terrasse mit Blick ins Grüne
-Balkon im Dachgeschoss
-Kellerraum direkt in den Berg gebaut
-und vieles mehr

CODE DU BIEN: 24323121 - 37520 Osterode am Harz

Tout sur l'emplacement

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.
Hier wohnen und leben ist etwas ganz Besonderes.

CODE DU BIEN: 24323121 - 37520 Osterode am Harz

Plus d'informations

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.
Dieser ist gültig bis 14.10.2034.
Endenergiebedarf beträgt 226.10 kwh/(m²*a).
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1920.
Die Energieeffizienzklasse ist G.

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.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.

CODE DU BIEN: 24323121 - 37520 Osterode am Harz

Contact

Pour de plus amples informations, veuillez contacter votre personne de contact :

Jörg Gehrke

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

Vers la clause de non-responsabilité de von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com