Osterode am Harz

# Attraktives Gewerbe-Ensemble mit Verkaufsraum, Büroflächen und Lagerhallen in sehr guter Lage

***VP azonosító: 24323098***

**VÉTELÁR: 990.000 EUR • SZOBÁK: 40 • FÖLDTERÜLET: 6.945 m²**

**VP azonosító: 24323098 - 37520 Osterode am Harz**


- Áttekintés
- Az ingatlan
- Áttekintés: Energia adatok
- Az els? benyomás
- Részletes felszereltség
- Minden a helyszínr?l
- További információ / adatok
- Kapcsolattartó

**VP azonosító: 24323098 - 37520 Osterode am Harz**

# Áttekintés

| | |
|---|---|
| VP azonosító | 24323098 |
| Szobák | 40 |
| ÉPÍTÉS ÉVE | 1994 |
| PARKOLÁSI LEHET?SÉGEK | 50 x Felszíni parkolóhely |

| | |
|---|---|
| Vételár | 990.000 EUR |
| Iroda/rendel? | Irodafelület |
| Jutalék | Käuferprovision beträgt 7,14 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| AZ INGATLAN ÁLLAPOTA | Karbantartott |
| Bérelhet? terület | ca. 2584 m² |
| Felszereltség | Erkély |

**VP azonosító: 24323098 - 37520 Osterode am Harz**

# Áttekintés: Energia adatok

| | |
|---|---|
| Energiaforrás | Gáz |
| Energia tanúsítvány érvényességének lejárata | 24.07.2034 |

| | |
|---|---|
| Energiatanúsítvány | Energetikai tanúsítvány |
| Teljes energiaigény | 159.10 kWh/m²a |
| Építési év az energiatanúsítvány szerint | 1994 |

**VP azonosító: 24323098 - 37520 Osterode am Harz**

# Az ingatlan

**VP azonosító: 24323098 - 37520 Osterode am Harz**

# Az ingatlan

**VP azonosító: 24323098 - 37520 Osterode am Harz**

# Az ingatlan

**VP azonosító: 24323098 - 37520 Osterode am Harz**

# Az ingatlan

**VP azonosító: 24323098 - 37520 Osterode am Harz**

# Az ingatlan

**VP azonosító: 24323098 - 37520 Osterode am Harz**

# Az ingatlan

**VP azonosító: 24323098 - 37520 Osterode am Harz**

# Az ingatlan

**VP azonosító: 24323098 - 37520 Osterode am Harz**

# Az ingatlan

**VP azonosító: 24323098 - 37520 Osterode am Harz**

# Az ingatlan

**VP azonosító: 24323098 - 37520 Osterode am Harz**

# Az ingatlan

**VP azonosító: 24323098 - 37520 Osterode am Harz**

# Az ingatlan

**VP azonosító: 24323098 - 37520 Osterode am Harz**

# Az ingatlan

**VP azonosító: 24323098 - 37520 Osterode am Harz**

# Az ingatlan

**VP azonosító: 24323098 - 37520 Osterode am Harz**

# Az ingatlan

**VP azonosító: 24323098 - 37520 Osterode am Harz**

# Az ingatlan

**VP azonosító: 24323098 - 37520 Osterode am Harz**

# Az ingatlan

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN

VON POLL IMMOBILIEN

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

**VP azonosító: 24323098 - 37520 Osterode am Harz**

# Az els? benyomás

In einem sehr gut erreichbaren Gewerbegebiet in der Kernstadt Osterode präsentiert sich dieses Gewerbe-Ensemble mit vielfältigen gewerblichen Nutzungsmöglichkeiten auf einem 6.945 m² großen Grundstück. Das Grundstück ist an das öffentliche Versorgungsnetz mit Wasser, Kanal, Telefon, Gas und Strom angeschlossen. Insgesamt gibt es diverse Büro- und Verwaltungsgebäude sowie zwei Lagerhallen. Gern geben wir nachstehend einen kleinen Einblick in die Gebäude: Büro- und Verkaufsgebäude: Das Gebäude wurde 2013 massiv gebaut und verfügt über insgesamt ca. 369 m² Fläche, die sich aufteilen auf Verkaufsraum und diverse Büroräume, Abstellbereiche, Küche und Toiletten. Das Gebäude ist nicht unterkellert. Beheizt wird das Gebäude mit einer Gas-Zentralheizung. Das Gebäude befindet sich in einem sehr guten und gepflegten Zustand. Lagerhalle: Die Lagerhalle (Kaltlager) wurde 1994 in eingeschossiger Massivkonstruktion gebaut und verfügt über ca. 316 m² Fläche. Eine Heizungs- und Sanitäranlage ist nicht vorhanden. Die Halle eignet sich für jede Art von frostunempfindlicher Lagerung. Der Zugang erfolgt über eine große Schiebetür, weiterhin gibt es zwei Stahltüren. Büro- und Verwaltungsgebäude: Das Gebäude wurde 1994 in eingeschossiger Massivkonstruktion gebaut und verfügt über ca. 565 m² Fläche. Das Gebäude ist nicht unterkellert. Beheizt wird dieses Gebäude mit einer Gasheizung, die ebenfalls auch das ehemalige Wohnhaus mit beheizt. In dem Gebäude befinden sich diverse Büroräume, Besprechungsräume, Lagerräume, Toilette, Küche sowie ein direkter Zugang in die großflächige Lagerhalle. Das Gebäude befindet sich in einem normalen Zustand, sicherlich ist teilweise Renovierungs- bzw. Sanierungsbedarf vorhanden. Insbesondere in einem kleinerem Teil des Flachdachs gibt es einen Feuchtigkeitsschaden. Bürogebäude (ehemaliges Wohnhaus): Das Gebäude wurde ca. 1994 massiv als Wohnhaus (zweigeschossig mit ausgebautem Dachgeschoss) gebaut und 2016 umgebaut zu einem Bürogebäude mit ca. 464 m² Fläche. Das Gebäude befindet sich in einem guten Zustand und ist vermietet. Jedes Geschoss verfügt über diverse Büro- und Besprechnungsräume, Toilette, Küche sowie einen Balkon. Beheizt wird das Gebäude mit einer Gasheizung, die sich im vorgenannten Büro- und Verwaltungsgebäude befindet. Auch der Serverraum für dieses Bürogebäude befindet sich im vorgenannten Büro- und Verwaltungsgebäude. Lagerhalle: Die Lagerhalle wurde 1994 in Stahl-Rahmenkonstruktion gebaut und verfügt über eine Fläche von ca. 870 m². Die Halle ist nicht unterkellert und nicht beheizt. Ein direkter Zugang führt ins Büro- und Verwaltungsgebäude. Die Halle eignet sich für jegliche Art von Lagerung frostunempfindlicher Materialien. Ingesamt beträgt die Brutto-Grundfläche ca. 3.392 m² und die vermietbare Fläche ca. 2.584 m². Durch die großzügigen und gepflegten Gebäude und den vielseitigen Nutzungsmöglichkeiten ergibt sich hier ein spannendes Ensemble für viele Branchen, sei es zur Eigennutzung als auch zur

Vermietung bzw. teilweisen Vermietung. Die Aussenanlagen befinden sich in einem gepflegten Zustand und sind betoniert. Aussen-Parkplätze sind ausreichend vorhanden. Ein Energieausweis für alle Gebäude liegt vor und kann gern eingesehen bzw. angefordert werden. Ein weiterer Pluspunkt ist der kurze Weg zur B243. Die Autobahn A7 Abfahrt / Ausfahrt Seesen ist in ca. 12 km erreichbar. Hier erwerben Sie eine interessante, funktionale und wertbeständige Gewerbeimmobilie. Wir freuen uns auf Ihre Kontaktaufnahme und die Besichtigung mit Ihnen. Gern steht Ihnen von Poll Finance für Ihre Finanzierung zur Seite.

**VP azonosító: 24323098 - 37520 Osterode am Harz**

# Részletes felszereltség

-Gas-Zenralheizung (Warmwasser über Durchlauferhitzer)
-Kundenparkplätze
-Mitarbeiterparkplätze
-diverse Küchen
-Serverräume
-Verkaufsfläche
-Lagerflächen
-diverse Sanitärbereiche
-Kunststofffenster mit Isolierverglasung
-Teppichfussböden in den Büros
-teilweise Sonnenschutz-Jalousien
-teilweise Rolläden
-Balkone im ehemaligen Wohnhaus
-und vieles mehr

**VP azonosító: 24323098 - 37520 Osterode am Harz**

# Minden a helyszínr?l

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 B243 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.

**VP azonosító: 24323098 - 37520 Osterode am Harz**

# További információ / adatok

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 24.7.2034. Endenergiebedarf beträgt 159.10 kwh/(m²*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1994. 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.

**VP azonosító: 24323098 - 37520 Osterode am Harz**

# Kapcsolattartó

További információért forduljon a kapcsolattartójához:

Jörg Gehrke

Adolph-Roemer-Straße 16  Gyanta
E-Mail: harz@von-poll.com

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

www.von-poll.com