

Harztor

# Viele Extras, energiesparende, top gepflegte Doppelhaushälfte in Neustadt/Osterode

Objektnummer: 24461019

Neuvorstellung



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

**KAUFPREIS: 300.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 100 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 5 • GRUNDSTÜCK: 264 m<sup>2</sup>**

Objektnummer: 24461019 - 99768 Harztor

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

Objektnummer: 24461019 - 99768 Harztor

## Auf einen Blick

Objektnummer	24461019
Wohnfläche	ca. 100 m <sup>2</sup>
Dachform	Krüppelwalmdach
Bezugsfrei ab	nach Vereinbarung
Zimmer	5
Badezimmer	1
Baujahr	1996
Stellplatz	1 x Carport, 2 x Freiplatz

Kaufpreis	300.000 EUR
Haustyp	Doppelhaushälfte
Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisierung / Sanierung	2018
Zustand der Immobilie	neuwertig
Bauweise	Massiv
Nutzfläche	ca. 0 m <sup>2</sup>
Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Garten/-mitbenutzung, Einbauküche

Objektnummer: 24461019 - 99768 Harztor

## Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung	Energieausweis	Verbrauchsausweis
Wesentlicher Energieträger	Erdgas leicht	Endenergieverbrauch	175.00 kWh/m <sup>2</sup> a
Energieausweis gültig bis	15.04.2030	Energie-Effizienzklasse	F
Befuerung	Gas		

Objektnummer: 24461019 - 99768 Harztor

## Die Immobilie



Objektnummer: 24461019 - 99768 Harztor

## Die Immobilie



Objektnummer: 24461019 - 99768 Harztor

## Die Immobilie



Objektnummer: 24461019 - 99768 Harztor

## Die Immobilie





Objektnummer: 24461019 - 99768 Harztor

## Die Immobilie



Objektnummer: 24461019 - 99768 Harztor

## Die Immobilie



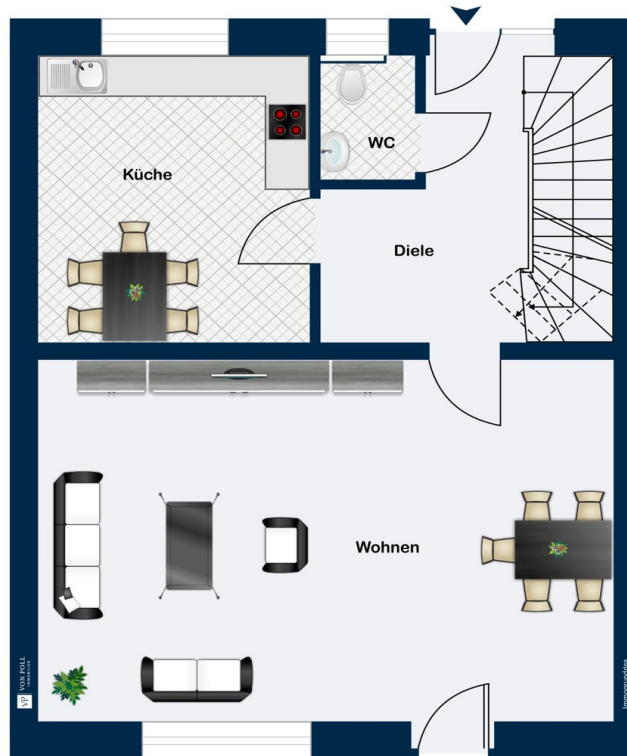
Objektnummer: 24461019 - 99768 Harztor

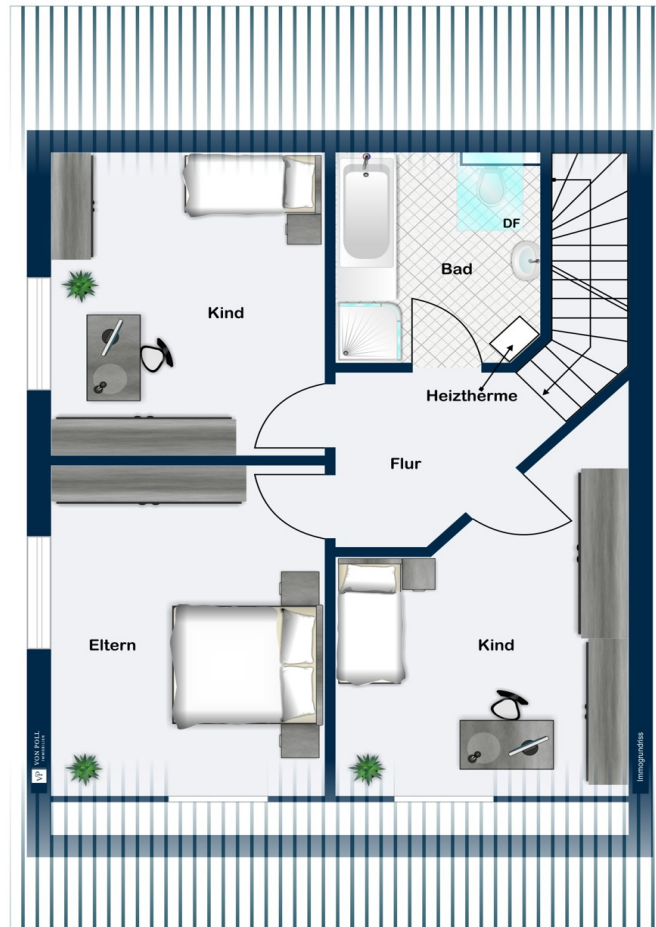
## Die Immobilie



Objektnummer: 24461019 - 99768 Harztor

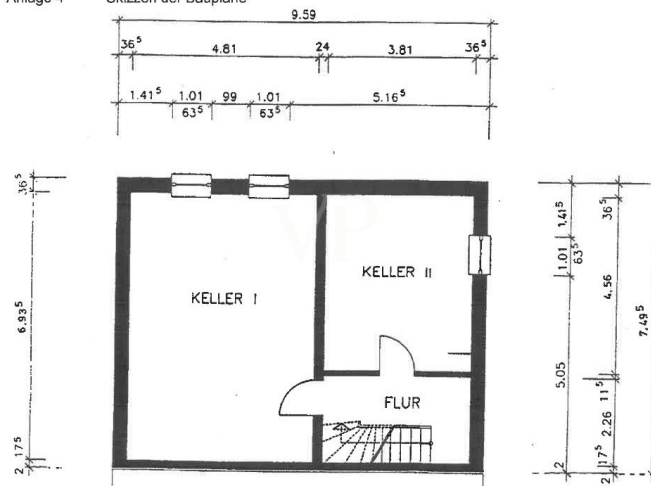
## Grundrisse

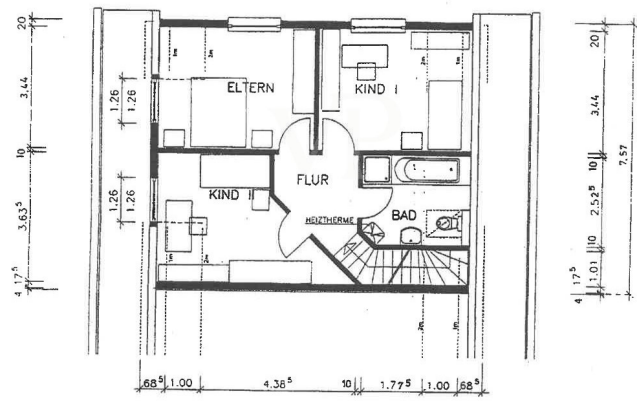
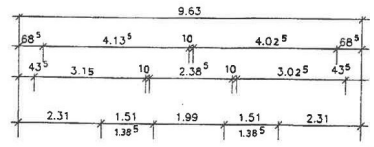
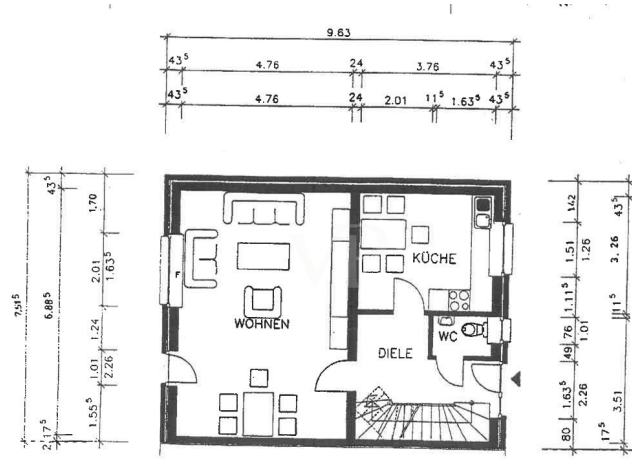




Anlage 4

Skizzen der Baupläne





Dieser Grundriss ist nicht maßstabsgetreu. Die Unterlagen wurden uns vom Auftraggeber zur Verfügung gestellt. Aus diesem Grund können wir nicht für die Richtigkeit der Angaben garantieren.

Objektnummer: 24461019 - 99768 Harztor

## Ein erster Eindruck

moderne und gepflegte Doppelhaushälfte mit vielen Extras Diese Doppelhaushälfte befindet sich im schönen und gepflegtem idyllischen Raum - im bekannten Kur- und Naherholungsort Neustadt/Osterode am Harz. Die Ortslage dabei ist im westlich angelegtem Wohngebiet. Das Objekt als Doppelhaushälfte erscheint erst einmal sehr robust. Ist gleichzeitig aber etwas harztypisch und somit sehr wetterfest durch die vollverklinkerte Bauweise. Für Häuser in der Harzregion mit teilweise stürmischeren Herbst und strengeren Wintern aber eine wohlüberlegte Sache. Es ist vollunterkellert und in massiver Bauweise, dabei vollgedämmt 1996 errichtet worden. Es besitzt 1 Vollgeschoß mit ausgebautem Dachgeschoß. Insgesamt mit einer gut durchdachten und auch geräumigen ca. 100 m<sup>2</sup> großen Wohnfläche. Dazu eine 30 m<sup>2</sup> große Südterrasse vom Wohnzimmer aus ebenerdig erreichbar sowie zusätzlich nutzbarer Raum im Kellergeschoss. Es befindet sich in einem sehr gepflegten Zustand mit mehreren Extras bzw. einiger gehobener Sonderausstattungen wie zum Beispiel einer neu eingebauten Klimaanlage. Ein kompletter Fensteraustausch und Neueinbau im EG in 3-fach Verglasung und Einbau einer Alarmanlage erfolgte 2018. Anschließend wurde das Bad im Dachgeschoß, das Gäste WC im Erdgeschoß modern saniert und eine komplette Heizungserneuerung fand 2020/2021 statt. Das Doppelhaus fügt sich in diesem Wohngebiet sehr harmonisch in die umgrenzende Bebauung mit dem schönen und lockeren Baumbestand wunderbar in die dortige leichte Hanglandschaft ein. Von Westen erreicht man das Grundstück mit einem vorgelagertem großzügigen am Haus angeschlossenem Carport mit Platz für bis zu 2 PKW und weiteren Unterstellmöglichkeiten. Wunderschön und überschaubar der hübsch angelegte Garten auf der Südseite mit direktem ebenerdigem Austritt vom Wohnzimmer auf die große Sonnenterrasse mit Markise.

Objektnummer: 24461019 - 99768 Harztor

## Ausstattung und Details

Klimaanlage  
Dreifachverglasung mit Alarmanlage  
Heizung von 2021  
Badsanierung von 2018  
Fassade hochwertig verklindert  
Doppelcarport mit hochwertiger Bedachung  
Markise über Terrasse  
Vollunterkellert



Objektnummer: 24461019 - 99768 Harztor

## Sonstige Angaben

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 15.4.2030. Endenergieverbrauch beträgt 175.00 kwh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Erdgas leicht. Die Energieeffizienzklasse ist F. **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: 24461019 - 99768 Harztor

## Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Ines Baumbach-Weber

---

Bahnhofstraße 10a Nordhausen  
E-Mail: nordhausen@von-poll.com

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

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