

Osterode

# Preisreduziert- Wunderschönes Juwel mit parkähnlichem Grundstück in historischer Lage

Número da propriedade: 23323079



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

PREÇO DE COMPRA: 189.000 EUR • ÁREA: ca. 200 m<sup>2</sup> • QUARTOS: 7 • ÁREA DO TERRENO: 1.526 m<sup>2</sup>

Número da propriedade: 23323079 - 37520 Osterode

- Numa vista geral
- O imóvel
- Dados energéticos
- Uma primeira impressão
- Detalhes do equipamento
- Tudo sobre a localização
- Outras informações
- Pessoa de contacto

Número da propriedade: 23323079 - 37520 Osterode

## Numa vista geral

Número da propriedade	23323079	Preço de compra	189.000 EUR
Área	ca. 200 m <sup>2</sup>	Natureza	Casa unifamiliar / Moradia
Forma do telhado	Telhado de sela	Comissão para arrendatários	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Disponibilidade	consoante marcação de visita	Área útil	ca. 80 m <sup>2</sup>
Quartos	7	Móveis	Terraço, Lareira, Jardim / uso partilhado
Casas de banho	2		
Ano de construção	1910		
Tipo de estacionamento	1 x Garagem		

Número da propriedade: 23323079 - 37520 Osterode

## Dados energéticos

Sistemas de aquecimento	Aquecimento central	Certificado Energético	Consumo energético final
Fonte de Energia	Gás	Procura final de energia	282.20 kWh/m²a
Certificado Energético válido até	11.07.2033	Classificação energética	H
Aquecimento	Gás		

Número da propriedade: 23323079 - 37520 Osterode

## O imóvel

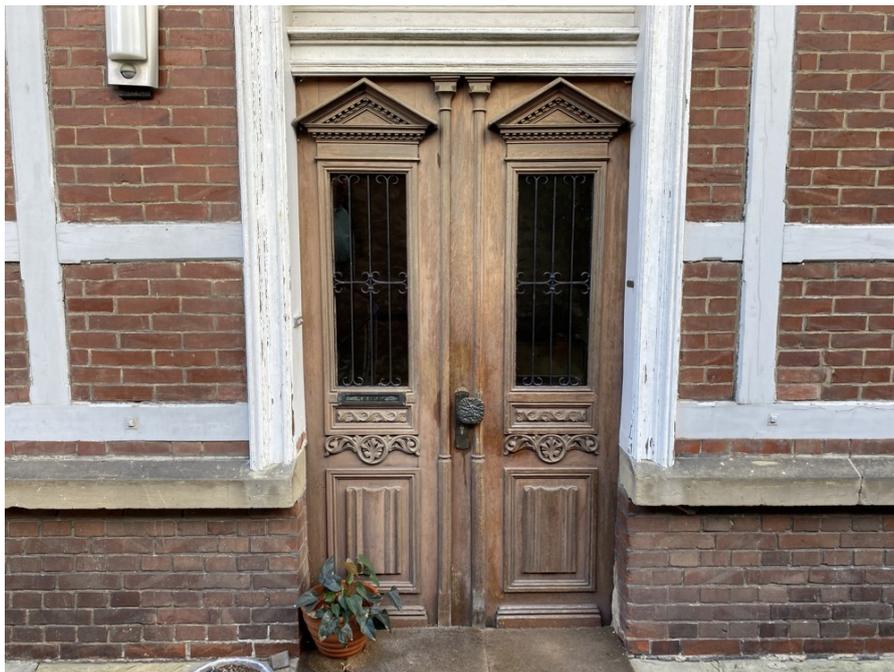


[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)



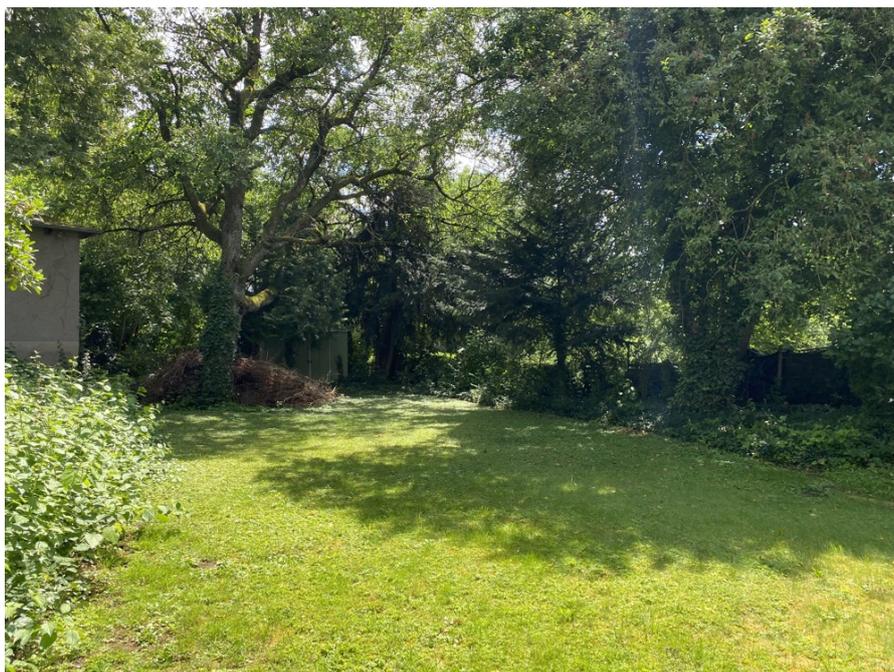
Número da propriedade: 23323079 - 37520 Osterode

## O imóvel



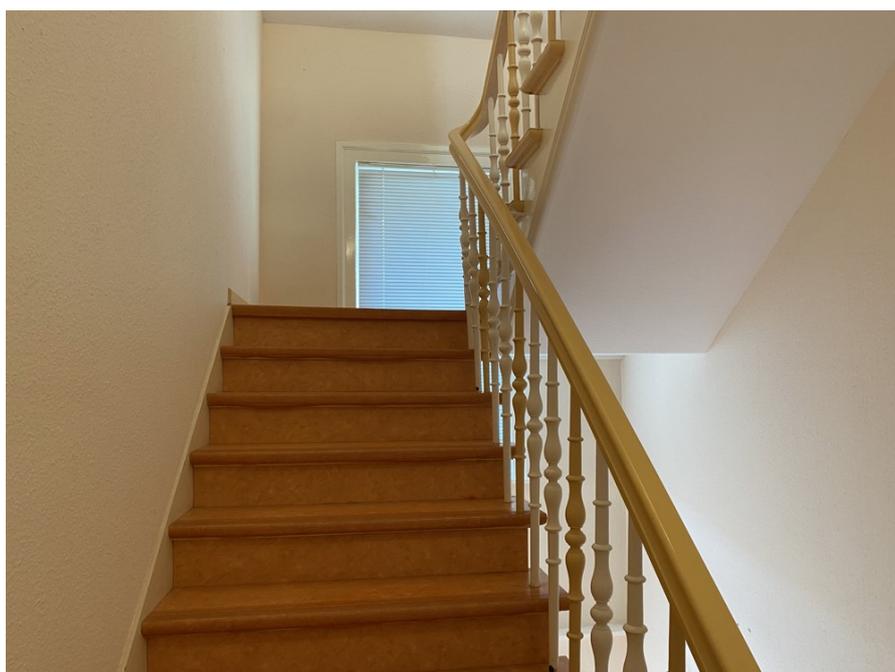
Número da propriedade: 23323079 - 37520 Osterode

## O imóvel



Número da propriedade: 23323079 - 37520 Osterode

## O imóvel



Número da propriedade: 23323079 - 37520 Osterode

## O imóvel



Número da propriedade: 23323079 - 37520 Osterode

## O imóvel



Número da propriedade: 23323079 - 37520 Osterode

## O imóvel



Número da propriedade: 23323079 - 37520 Osterode

## O imóvel



Número da propriedade: 23323079 - 37520 Osterode

## O imóvel



Número da propriedade: 23323079 - 37520 Osterode

## O imóvel



Número da propriedade: 23323079 - 37520 Osterode

## O imóvel



FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN

VP VON POLL  
IMMOBILIEN



Geschäftsstellenleiter Jörg Gehrke (Mitte)  
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)

Número da propriedade: 23323079 - 37520 Osterode

## Uma primeira impressão

In unglaublicher und reizvoller, jedoch sehr ruhiger Innenstadtlage liegt dieses außergewöhnliche und lichtdurchflutete Immobilien-Juwel mit ca. 200 m<sup>2</sup> Wohnfläche. Insgesamt gibt es drei Etagen zuzüglich Souterrain zu entdecken und bewohnen, wobei charmant ausgesuchte und verbaute Details das Herz höher schlagen lassen und ein Gefühl des Nach-Hause-Kommens vermitteln. Perfekt geplant für die Familie befinden sich im Erdgeschoss Entree sowie der große und offene Küchen- und Essbereich. Eine Original-Flügeltür verbindet den Essbereich mit dem Wohnzimmer. Hier erwartet Sie pure Gemütlichkeit und stilvolles Wohnen. Für heimelige Wärme in der kalten Jahreszeit sorgt ein Kaminofen. Ein gelungener Grundriss weist im Obergeschoss mehrere lichtdurchflutete Schlafzimmer aus sowie ein äußerst großzügiges Badezimmer mit Dusche und Badewanne. Das Dachgeschoss - mit zwei Räumen, Badezimmer und Küche ist der perfekte Platz für die Kinder oder als Arbeitsbereich. Nicht unerwähnt lassen möchten wir den Souterrainbereich mit Heizungsraum und diversen Lagerräumen. Ein absolutes Highlight ist das wunderschön eingewachsene, parkähnliche Grundstück mit altem Baumbestand. Hier gibt es ausreichend Platz für die Großen zur Gartengestaltung oder zum Grillen, Entspannen und Relaxen aber natürlich findet sich auch ausreichend Platz für die Kleinen zum Spielen. Das Haus und Grundstück sind wahrscheinlich einzigartig von der Lage und dem Ambiente und verbindet wunderbar innerstädtisches und großzügiges Wohnen im Charme des Art nouveau. Trotzdem das Haus von den Eigentümern immer liebevoll gepflegt worden ist, besteht Renovierungs- bzw. Sanierungsbedarf. Insbesondere Dach und Fenster entsprechen nicht mehr dem heutigen Standard. Die Elektrik ist teilweise Anfang der 2000er Jahre erneuert, auch hier besteht vereinzelt Erneuerungsbedarf. Denkmalschutz besteht nicht. Lassen Sie sich verzaubern von dieser außergewöhnlichen Villa und ihrem unschlagbaren Ambiente. Wir freuen uns auf die Besichtigung mit Ihnen.

Número da propriedade: 23323079 - 37520 Osterode

## Detalhes do equipamento

- Gaszentralheizung
- Garage
- freiliegendes Gebälk
- teilweise Parkettfußböden
- teilweise Teppichfußböden
- historische Elemente wie Flügeltür, Zimmertüren, Treppe
- Kaminofen
- hohe Decken
- und vieles mehr

Es besteht Renovierungs- bzw. Sanierungsbedarf an den Fenstern, dem Dach und der Elektrik.

Número da propriedade: 23323079 - 37520 Osterode

## Tudo sobre a localização

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.

Número da propriedade: 23323079 - 37520 Osterode

## Outras informações

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 11.7.2033. Endenergiebedarf beträgt 282.20 kWh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1910. Die Energieeffizienzklasse ist H.

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.

Número da propriedade: 23323079 - 37520 Osterode

## Pessoa de contacto

Para mais informações, queira contactar a sua pessoa de contacto:

Jörg Gehrke

---

Adolph-Roemer-Straße 16 Resina  
E-Mail: [harz@von-poll.com](mailto:harz@von-poll.com)

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

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