

Osterode am Harz

# Schwiegershausen - Schönes Wohnhaus mit großem Grundstück

Número da propriedade: 24323007



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

PREÇO DE COMPRA: 140.000 EUR • ÁREA: ca. 276 m<sup>2</sup> • QUARTOS: 11 • ÁREA DO TERRENO: 2.790 m<sup>2</sup>

Número da propriedade: 24323007 - 37520 Osterode am Harz

- 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: 24323007 - 37520 Osterode am Harz

## Numa vista geral

Número da propriedade	24323007	Preço de compra	140.000 EUR
Área	ca. 276 m <sup>2</sup>	Natureza	
Forma do telhado	Telhado de sela	Comissão para arrendatários	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Disponibilidade	consoante marcação de visita	Tipo de construção	Sólido
Quartos	11	Área útil	ca. 50 m <sup>2</sup>
Casas de banho	3	Móveis	Terraço, WC de hóspedes, Lareira, Jardim / uso partilhado, Varanda
Ano de construção	1800		
Tipo de estacionamento	2 x Car port		

Número da propriedade: 24323007 - 37520 Osterode am Harz

## Dados energéticos

Sistemas de aquecimento	Aquecimento central	Certificado Energético	Consumo energético final
Fonte de Energia	Gás	Procura final de energia	116.20 kWh/m²a
Certificado Energético válido até	08.01.2034	Classificação energética	D
Aquecimento	Gás		

Número da propriedade: 24323007 - 37520 Osterode am Harz

## O imóvel



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



Número da propriedade: 24323007 - 37520 Osterode am Harz

## O imóvel



Número da propriedade: 24323007 - 37520 Osterode am Harz

## O imóvel



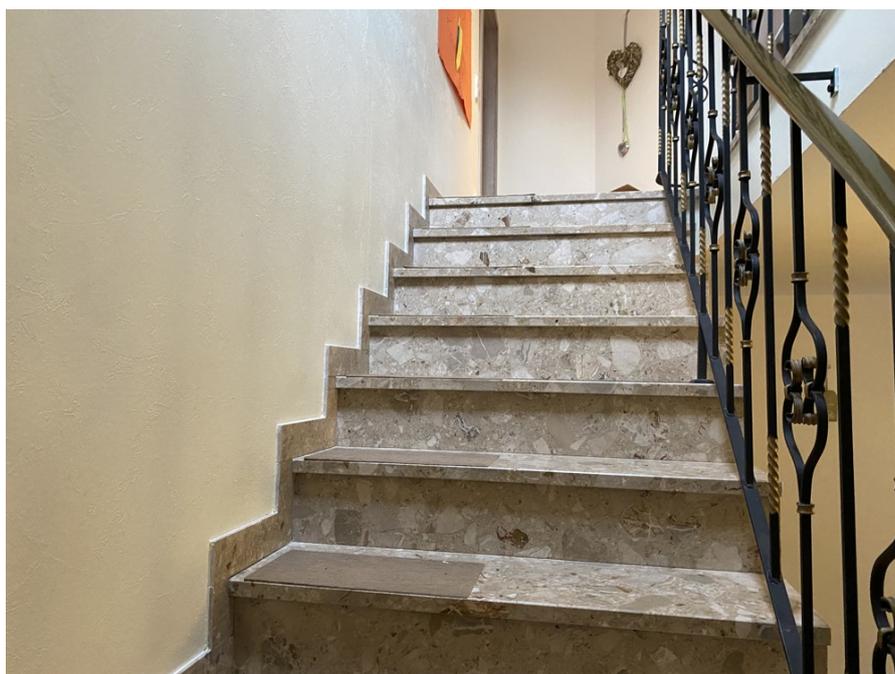
Número da propriedade: 24323007 - 37520 Osterode am Harz

## O imóvel



Número da propriedade: 24323007 - 37520 Osterode am Harz

## O imóvel



Número da propriedade: 24323007 - 37520 Osterode am Harz

## O imóvel



Número da propriedade: 24323007 - 37520 Osterode am Harz

## O imóvel



Número da propriedade: 24323007 - 37520 Osterode am Harz

## O imóvel



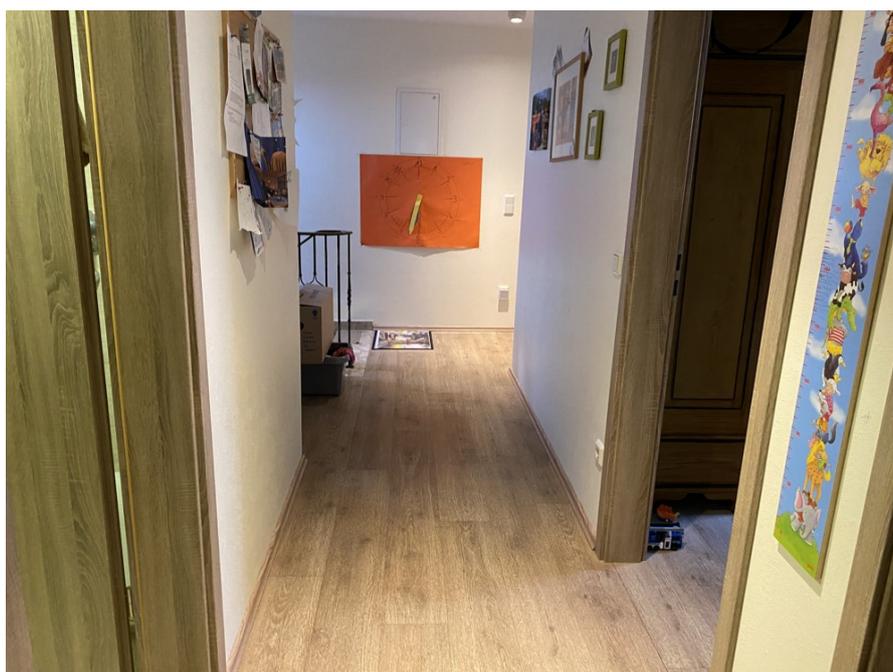
Número da propriedade: 24323007 - 37520 Osterode am Harz

## O imóvel



Número da propriedade: 24323007 - 37520 Osterode am Harz

## O imóvel



Número da propriedade: 24323007 - 37520 Osterode am Harz

## O imóvel



Número da propriedade: 24323007 - 37520 Osterode am Harz

## O imóvel



Número da propriedade: 24323007 - 37520 Osterode am Harz

## O imóvel



Número da propriedade: 24323007 - 37520 Osterode am Harz

## O imóvel

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



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: 24323007 - 37520 Osterode am Harz

## Uma primeira impressão

Zum Verkauf steht eine großzügige Immobilie in ruhiger Lage von Schwiegershausen. Zur Zeit gibt es zwei Wohneinheiten, es besteht aber Potential weitere Wohneinheiten zu schaffen. Insgesamt verfügt das Haus über 11 Zimmer. Die zwei Wohneinheiten sind voneinander getrennt und haben beide einen eigenen Hauseingang. In den letzten Jahren wurden umfangreiche Renovierungs- und Sanierungsmaßnahmen durchgeführt. Das Dach im Haupthaus stammt aus den 1980er Jahren. Elektrik und die Leitungen wurden ebenfalls erneuert. Der Brenner sowie der Warmwasserspeicher für die Gasheizung im Haupthaus stammt aus 2014. Die Fenster wurden größtenteils ausgetauscht, so dass jetzt 2-fach verglaste Kunststofffenster verbaut sind. Auch für die Gemütlichkeit ist gesorgt. Im Esszimmer befindet sich ein Kaminofen, weitere Kaminanschlüsse sind vorhanden. Die Wohnung im Obergeschoss verfügt über eine Terrasse mit Blick in den Garten, die Wohnung im Dachgeschoss verfügt über einen Balkon mit Blick in den Garten, so dass auf beiden Ebenen die Möglichkeit besteht, auch das sonnige Wetter zu nutzen. Das Haupthaus ist unterkellert und bietet ausreichend Stau- und Lagerraum. Im Keller befindet sich ein weiteres Bad mit Dusche sowie Hauswirtschafts- und Heizungsraum. Es gibt einen separaten Ausgang auf das Grundstück. Das schöne Grundstück mit mehreren Hochbeeten bietet ideale Voraussetzungen für den Obst- und Gemüseanbau. Natürlich ist noch Platz genug zum Spielen für die Kleinen. Trotzdem, wie bereits erwähnt, in den letzten Jahren grundlegend renoviert und saniert worden ist, gibt es noch Fertigstellungsbedarf in einigen Räumen im ersten Obergeschoss, insbesondere Küche und Badezimmer befinden sich im Rohbauzustand. Die Fertigstellung obliegt dem Käufer. Die von den Eigentümern bewohnte Wohneinheit (Obergeschoss und Dachgeschoss) wird leerstehend übergeben. Für die Wohneinheit im vorderen Bereich gibt es ein im Grundbuch eingetragenes Wohnrecht, welches beim Verkauf bestehen bleibt. Gern erläutern wir Ihnen weitere Details anlässlich einer Besichtigung. Wir freuen uns auf Ihre Kontaktaufnahme und die Besichtigung mit Ihnen. Für Ihre Finanzierung steht Ihnen gern von Poll Finance -Frau Keller- zur Seite.

Número da propriedade: 24323007 - 37520 Osterode am Harz

## Detalhes do equipamento

- Gaszentralheizung (Brenner aus 2014)
- zweifach verglaste Kunststofffenster
- Dach aus den 1980er Jahren
- Elektrik wurde erneuert
- Kaminofen sowie weitere Kaminanschlüsse
- Balkon / Terrasse
- großzügiges Grundstück
- diverse PKW-Stellplätze
- Keller
- und vieles mehr

Número da propriedade: 24323007 - 37520 Osterode am Harz

## Tudo sobre a localização

Schwiegershausen mit seinen ca. 1.700 Einwohnern ist ein Ortsteil der selbständigen Gemeinde Osterode am Harz, welche sich im Südosten des Landkreises Göttingen befindet. Es gibt im Ort Bäcker, Lebensmittelgeschäft, Gaststätte, diverse Vereine und vieles mehr. Das Miteinander wird hier sehr groß geschrieben und Nachbarschaftshilfe ist selbstverständlich. Die Kernstadt Osterode ist ca. 5 km entfernt - hier gibt es diverse Schulen, Ärzte, Restaurants, Einkaufszentren und vieles mehr. Osterode verfügt über einen Bahnhof, die Nahverkehrszüge in Richtung Herzberg und Braunschweig verkehren im Stundentakt. Schwiegershausen hat eine sehr gute Busanbindung nach Osterode aber auch Richtung Wulften. In Wulften gibt es einen weiteren Bahnhof, die Züge verkehren regelmäßig in Richtung Herzberg - Northeim - Göttingen. Wulften ist ca. 3 km von Schwiegershausen entfernt. Durch ein sehr gut ausgebautes Straßennetz kommen Sie mit dem PKW in kurzer Zeit in sämtliche Orte rund um Schwiegershausen. Durch die B241, die durch Osterode verläuft, führt ein direkter Weg zur Autobahn A7. Auch bietet Schwiegershausen mit den benachbarten Orten ein hervorragendes Freizeit- und Erholungsspektrum. Vom Schwimmbad, über Rad- und Wanderwege bis hin zum Fitness-Studio ist alles vorhanden. Wohnen und Leben in Schwiegershausen bietet eine hohe Wohn- und Lebensqualität.

Número da propriedade: 24323007 - 37520 Osterode am Harz

## Outras informações

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 8.1.2034. Endenergiebedarf beträgt 116.20 kWh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1980. Die Energieeffizienzklasse ist D.

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: 24323007 - 37520 Osterode am Harz

## 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)