

Osterode am Harz

# 2 Doppelhaushälften zu einem Preis in Freiheit/OHA mit 198 m<sup>2</sup> Wohnfläche und 1551 m<sup>2</sup> Grundstück

Objektnummer: 25323031



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

KAUFPREIS: 149.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 198 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 10 • GRUNDSTÜCK: 1.551 m<sup>2</sup>

Objektnummer: 25323031 - 37520 Osterode am Harz

- Auf einen Blick
- Die Immobilie
- Auf einen Blick: Energiedaten
- Ein erster Eindruck
- Alles zum Standort
- Weitere Informationen
- Ansprechpartner

Objektnummer: 25323031 - 37520 Osterode am Harz

## Auf einen Blick

Objektnummer	25323031	Kaufpreis	149.000 EUR
Wohnfläche	ca. 198 m <sup>2</sup>	Haus	Zweifamilienhaus
Dachform	Satteldach	Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Zimmer	10	Bauweise	Massiv
Badezimmer	3	Nutzfläche	ca. 50 m <sup>2</sup>
Baujahr	1953	Ausstattung	Terrasse, Garten/-mitbenutzung, Einbauküche
Stellplatz	2 x Garage		

Objektnummer: 25323031 - 37520 Osterode am Harz

## Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Etagenheizung	Energieinformationen	BEDARF
Wesentlicher Energieträger	Gas	Endenergiebedarf	260.40 kWh/m <sup>2</sup> a
Energieausweis gültig bis	27.05.2034	Energie-Effizienzklasse	H
Befuerung	Gas	Baujahr laut Energieausweis	1953

Objektnummer: 25323031 - 37520 Osterode am Harz

## Die Immobilie



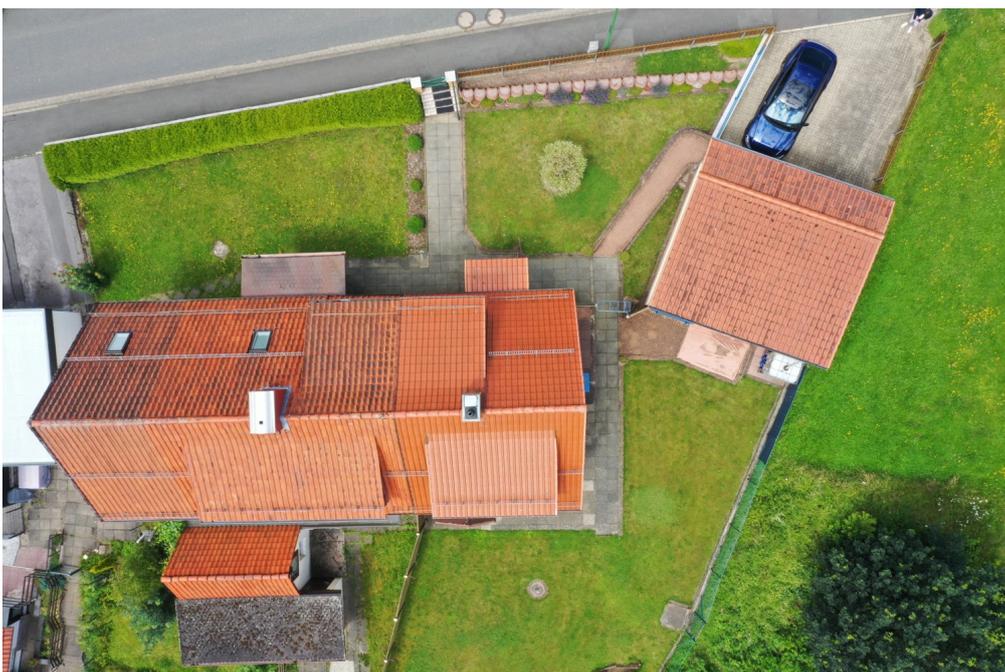
Objektnummer: 25323031 - 37520 Osterode am Harz

## Die Immobilie



Objektnummer: 25323031 - 37520 Osterode am Harz

## Die Immobilie



Objektnummer: 25323031 - 37520 Osterode am Harz

## Die Immobilie



Objektnummer: 25323031 - 37520 Osterode am Harz

## Die Immobilie



Objektnummer: 25323031 - 37520 Osterode am Harz

## Die Immobilie



Objektnummer: 25323031 - 37520 Osterode am Harz

## Die Immobilie



Objektnummer: 25323031 - 37520 Osterode am Harz

## Die Immobilie



Objektnummer: 25323031 - 37520 Osterode am Harz

## Die Immobilie



Objektnummer: 25323031 - 37520 Osterode am Harz

## Die Immobilie



Objektnummer: 25323031 - 37520 Osterode am Harz

## Die Immobilie



Objektnummer: 25323031 - 37520 Osterode am Harz

## Die Immobilie



Objektnummer: 25323031 - 37520 Osterode am Harz

## Die Immobilie



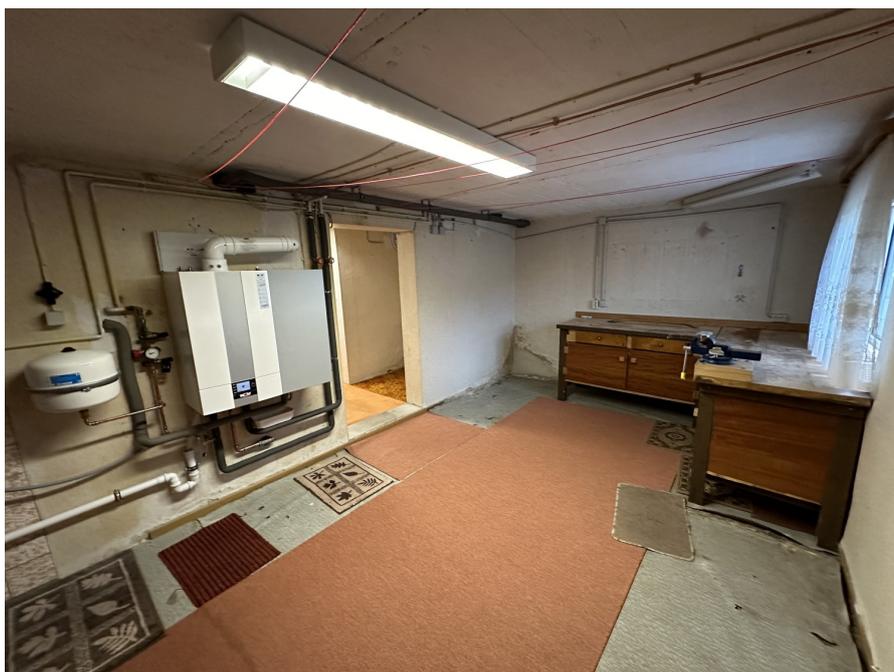
Objektnummer: 25323031 - 37520 Osterode am Harz

## Die Immobilie



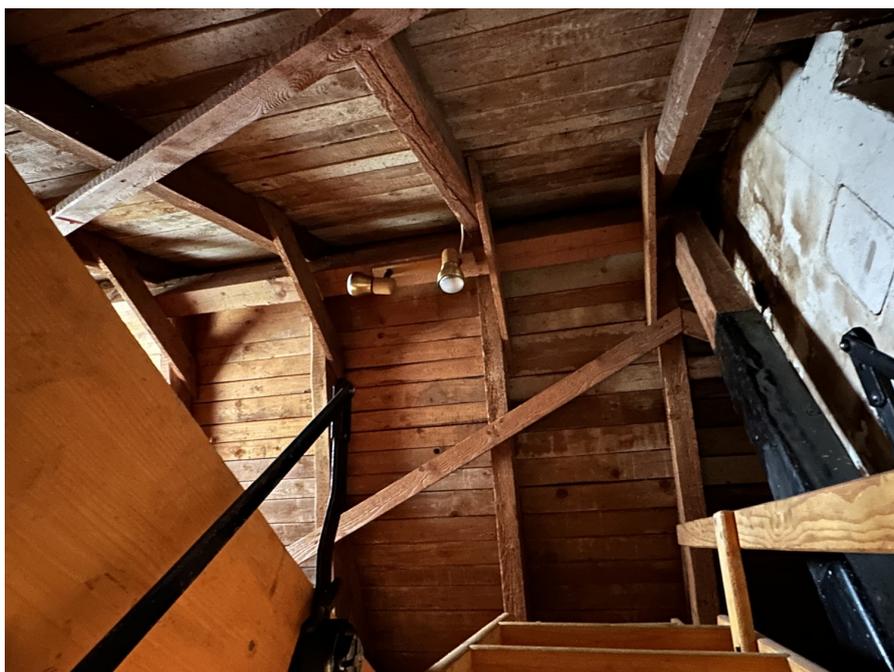
Objektnummer: 25323031 - 37520 Osterode am Harz

## Die Immobilie



Objektnummer: 25323031 - 37520 Osterode am Harz

## Die Immobilie



Objektnummer: 25323031 - 37520 Osterode am Harz

## Die Immobilie

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



VON POLL  
IMMOBILIEN



Geschäftsstellenleiter Jörg Gehrke (2. von Rechts)  
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)

Objektnummer: 25323031 - 37520 Osterode am Harz

## Ein erster Eindruck

Dieses Zweifamilienhaus im Ortsteil Freiheit am Hengstrücken bietet auf einer Gesamtwohnfläche von ca. 198 m<sup>2</sup> genügend Platz für eine große Familie oder eine Mehrgenerationen-Wohnkonstellation. Das Haus auf einem Grundstück von ca. 1551 m<sup>2</sup> wurde im Jahre 1953/1963 und 1969 erbaut und beeindruckt durch seine vielfältigen Nutzungsmöglichkeiten.

Die Immobilie ist in zwei Doppelhaushälften unterteilt, wovon eine Einheit im Jahr 1963 errichtet wurde und die andere im Jahr 1969. Das Dach der linken Haushälfte wurde im Jahr 2006 erneuert und präsentiert sich in einem sehr guten Zustand. Die beiden Wohneinheiten mit 109 m<sup>2</sup> und 92 m<sup>2</sup> können zu einer großzügigen Wohnung zusammengelegt werden.

Die Ausstattung des Hauses umfasst insgesamt drei Badezimmer. Ein Highlight des Objekts ist der große Garten in Hanglage, der vielfältige Nutzungsmöglichkeiten bietet und zum Verweilen und Entspannen einlädt. Zudem verfügt das Haus über eine Doppelgarage, was den Komfort für die Bewohner zusätzlich erhöht.

Das Zweifamilienhaus wird von zwei Gasheizungen aus den Jahren 2014 und 2022 beheizt, was eine effiziente und kostengünstige Wärmeversorgung gewährleistet. Der Hobbyraum im Schuppen kann vielseitig genutzt werden. Das Haus ist komplett unterkellert und bietet damit ausreichend Stauraum. Die Immobilie ist ideal für Familien, die viel Platz benötigen oder für Menschen, die eine Wohnmöglichkeit für mehrere Generationen suchen.

Natürlich müssen noch einige Verbesserungsarbeiten getätigt werden, aber das Haus bietet eine gute Grundsubstanz und ist schon mit neueren Heizungen, Kunststofffenster und guter Stromversorgung ausgestattet.

Die Lage des Hauses ist ruhig und dennoch zentral gelegen, was eine gute Anbindung an die umliegenden Geschäfte, Schulen und öffentlichen Verkehrsmittel ermöglicht. Aufgrund der vielfältigen Möglichkeiten zur Nutzung und Gestaltung eignet sich dieses Zweifamilienhaus perfekt als langfristige Investition in ein Zuhause, das mit den Bedürfnissen Ihrer Familie mitwachsen kann.

Für weitere Informationen oder eine Besichtigung stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung. Kontaktdaten und Terminvereinbarungen erhalten Sie auf Anfrage.

Bei der Finanzierung hilft Ihnen gerne von Poll Finance

Objektnummer: 25323031 - 37520 Osterode am Harz

## Alles zum Standort

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.

Objektnummer: 25323031 - 37520 Osterode am Harz

## Weitere Informationen

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.  
Dieser ist gültig bis 27.5.2034.  
Endenergiebedarf beträgt 260.40 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).  
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.  
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1953.  
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.

Objektnummer: 25323031 - 37520 Osterode am Harz

## Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Jörg Gehrke

---

Adolph-Roemer-Straße 16, 38678 Clausthal-Zellerfeld

Tel.: +49 5323 - 96 23 43 0

E-Mail: [harz@von-poll.com](mailto:harz@von-poll.com)

*Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH*

---

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