

Osterode am Harz

# Großzügiges Mehrfamilienhaus im Ortsteil Freiheit mit Nebengebäuden

????????? ??????????: 24323050



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

???? ??????: 125.000 EUR • ??????????: ca. 327 m<sup>2</sup> • ??????: 10 • ?????? ????: 556 m<sup>2</sup>

??????? ?????????: 24323050 - 37520 Osterode am Harz

- ☐ ?? ??? ??????
- ☐ ?? ????????
- ☐ ???????????? ??????????
- ☐ ??? ?????? ??????????
- ☐ ???????????????? ??? ??????????
- ☐ ??? ??? ??? ????????????
- ☐ ?????? ???????????????
- ☐ ?????????????? ???????????????

???????? ??????????: 24323050 - 37520 Osterode am Harz

?? ??? ??????

|                     |                                                                                                  |
|---------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------|
| ???????? ?????????? | 24323050                                                                                         |
| ???????????         | ca. 327 m²                                                                                       |
| ????? ??????        | ?????????????? ?????                                                                             |
| ?????????           | 10                                                                                               |
| ?????????           | 4                                                                                                |
| ????? ????????????? | 1895                                                                                             |
| ????? ????????????? | 3 x ?????????? ??<br>?????????????, 2 x<br>????????????? ?????<br>?????????????, 3 x<br>???????? |

|                      |                                                                                       |
|----------------------|---------------------------------------------------------------------------------------|
| ????? ???????        | 125.000 EUR                                                                           |
| ???????????          | Käuferprovision<br>beträgt 3,57 % (inkl.<br>MwSt.) des<br>beurkundeten<br>Kaufpreises |
| ?????????            | ???????? ?????????                                                                    |
| ??????????????       |                                                                                       |
| ???????????????????? | ca. 203 m²                                                                            |
| ??????               |                                                                                       |

???????? ?????????: 24323050 - 37520 Osterode am Harz

????????????? ??????????

|                                                     |                       |                                                                            |                |
|-----------------------------------------------------|-----------------------|----------------------------------------------------------------------------|----------------|
| ??????????<br>??????????                            | ?????????? ?????????? | ?????????????????<br>??????????                                            | BEDARF         |
| ????? ???????????                                   | ?????                 | ????????? ???????<br>??????????                                            | 113.12 kWh/m²a |
| ?????????????<br>?????????????????<br>????????? ??? | 20.03.2034            | ????????????<br>??????????????<br>??????????                               | D              |
| ????? ???????????                                   | ?????                 | ????? ?????????????<br>????????? ?? ??<br>????????????<br>???????????????? | 1895           |

??????? ???????? : 24323050 - 37520 Osterode am Harz

?? ????????



??????? ???????? : 24323050 - 37520 Osterode am Harz

?? ????????



???????? ??: 24323050 - 37520 Osterode am Harz

?? ???????



???????? ??: 24323050 - 37520 Osterode am Harz

?? ???????



???????? ??: 24323050 - 37520 Osterode am Harz

?? ???????



???????? ??: 24323050 - 37520 Osterode am Harz

?? ???????



??????? ?????????: 24323050 - 37520 Osterode am Harz

?? ????????



???????? ??: 24323050 - 37520 Osterode am Harz

?? ???????



??????? ?????????: 24323050 - 37520 Osterode am Harz

?? ????????

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)

??????? ?????????: 24323050 - 37520 Osterode am Harz

??? ?????? ???????????

Angeboten wird hier ein interessantes und großzügiges Wohn- und Geschäftshaus mit diversen Nebengebäuden im Osteroder Stadtteil Freiheit. Das um ca. 1895 erbaute Objekt steht auf einem 556 m<sup>2</sup> großen Grundstück und verfügt über eine Gesamtnutzfläche von ca. 527 m<sup>2</sup>. Die Immobilie ist teilweise entkernt und sanierungsbedürftig. Mietverhältnisse bestehen nicht, so dass umgehend mit einer Sanierung begonnen werden kann.

Verschiedene Nutzungsmöglichkeiten sind gegeben, wie z. B. Mehrgenerationen-Wohnen, Ausbau in mehrere Wohneinheiten, Eigennutzung oder die Kombination Arbeiten und Wohnen.

Interessant ist auch die Möglichkeit, dass Nachbarhaus mit zu erwerben, so dass weitere Wohnfläche zur Verfügung steht.

Durch die fußläufige Nähe zur Innenstadt, die sehr gute Anbindung zu öffentlichen Verkehrsmitteln aber auch die kurzen Wege mit dem PKW zu den Hauptverkehrsstraßen ergibt sich hier eine hervorragende Lage für potentielle Mieter.

Wir freuen uns auf die Besichtigung mit Ihnen.

Sehr gern steht Ihnen von Poll Finance - Frau Keller - bei Ihrer Finanzierung mit Rat und Tat zur Seite.

??????? ?????????: 24323050 - 37520 Osterode am Harz

???????????????? ???? ?????????

- Ölzentralheizung
- diverse Hofgebäude
- Innenhof
- Garagen
- historisches Treppenhaus
- und vieles mehr

??????? ?????????: 24323050 - 37520 Osterode am Harz

??? ??? ??? ???????????

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.

??????? ?????????: 24323050 - 37520 Osterode am Harz

?????? ?????????????

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 20.3.2034.

Endenergiebedarf beträgt 113.12 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1895.

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 Handelsregistrauszugs, 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.

??????? ?????????: 24323050 - 37520 Osterode am Harz

????????????? ????????????????

??? ?????????????? ??????????????, ?????????????? ?? ??? ?????????? ?????????????? ???:

Jörg Gehrke

Adolph-Roemer-Straße 16, 38678 Clausthal-Zellerfeld

Tel.: +49 5323 - 96 23 43 0

E-Mail: harz@von-poll.com

???? ?????????? ????????? ??? von Poll Immobilien GmbH

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