

Osterode am Harz

# Schwiegershausen - Geräumiges Wohnhaus mit Nebengebäude und großzügigem Grundstück

Objektnummer: 24323007



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

KAUFPREIS: 230.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 276 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 11 • GRUNDSTÜCK: 2.790 m<sup>2</sup>

Objektnummer: 24323007 - 37520 Osterode am Harz

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

Objektnummer: 24323007 - 37520 Osterode am Harz

## Auf einen Blick

|               |                   |
|---------------|-------------------|
| Objektnummer  | 24323007          |
| Wohnfläche    | ca. 276 m²        |
| Dachform      | Satteldach        |
| Bezugsfrei ab | nach Vereinbarung |
| Zimmer        | 11                |
| Badezimmer    | 3                 |
| Baujahr       | 1800              |
| Stellplatz    | 2 x Carport       |

|                       |                                                                           |
|-----------------------|---------------------------------------------------------------------------|
| Kaufpreis             | 230.000 EUR                                                               |
| Haustyp               | Zweifamilienhaus                                                          |
| Provision             | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Zustand der Immobilie | modernisiert                                                              |
| Bauweise              | Massiv                                                                    |
| Nutzfläche            | ca. 280 m²                                                                |
| Ausstattung           | Terrasse, Gäste-WC, Kamin, Garten/-mitbenutzung, Balkon                   |

Objektnummer: 24323007 - 37520 Osterode am Harz

## Auf einen Blick: Energiedaten

|                            |                |
|----------------------------|----------------|
| Heizungsart                | Zentralheizung |
| Wesentlicher Energieträger | GAS            |
| Energieausweis gültig bis  | 08.01.2034     |
| Befuerung                  | Gas            |

|                         |                |
|-------------------------|----------------|
| Energieausweis          | Bedarfsausweis |
| Endenergiebedarf        | 116.20 kWh/m²a |
| Energie-Effizienzklasse | D              |

Objektnummer: 24323007 - 37520 Osterode am Harz

## Die Immobilie



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



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



Objektnummer: 24323007 - 37520 Osterode am Harz

## Die Immobilie



Objektnummer: 24323007 - 37520 Osterode am Harz

## Die Immobilie





Objektnummer: 24323007 - 37520 Osterode am Harz

## Die Immobilie





Objektnummer: 24323007 - 37520 Osterode am Harz

## Die Immobilie



Objektnummer: 24323007 - 37520 Osterode am Harz

## Die Immobilie





Objektnummer: 24323007 - 37520 Osterode am Harz

## Die Immobilie





Objektnummer: 24323007 - 37520 Osterode am Harz

## Die Immobilie



Objektnummer: 24323007 - 37520 Osterode am Harz

## Die Immobilie



Objektnummer: 24323007 - 37520 Osterode am Harz

## Die Immobilie





Objektnummer: 24323007 - 37520 Osterode am Harz

## Die Immobilie



Objektnummer: 24323007 - 37520 Osterode am Harz

## Die Immobilie



Objektnummer: 24323007 - 37520 Osterode am Harz

## Die Immobilie





Objektnummer: 24323007 - 37520 Osterode am Harz

## Die Immobilie



Objektnummer: 24323007 - 37520 Osterode am Harz

## Die Immobilie



Objektnummer: 24323007 - 37520 Osterode am Harz

## Die Immobilie



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)



Objektnummer: 24323007 - 37520 Osterode am Harz

## Ein erster Eindruck

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. Im Nebengebäude wurde eine Physiotherapiepraxis mit Wasserbecken für Tiere geschaffen sowie ein separater Heizungs- und Technikraum für dieses Nebengebäude. Die Praxis ist untervermietet, die monatliche Warmmiete beträgt 133,00 Euro. Auch wurde das Scheunendach neu eingedeckt. 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. 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. Der untere Teil der Scheune bietet ausreichend Platz für PKW's, der obere Teil bietet weiteren Lagerraum. 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. Die Verkäufer sind jedoch bereit, eine Realteilung vorzunehmen, so dass zwei unabhängige Wohneinheiten bzw. Teilgrundstücke entstehen. Gern erläutern wir Ihnen diese Vorgehensweise 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.

Objektnummer: 24323007 - 37520 Osterode am Harz

## Ausstattung und Details

- Gaszentralheizung (Brenner aus 2014)
- zweifach verglaste Kunststofffenster
- Dach aus den 1980er Jahren
- Scheunendach neu eingedeckt in 2016
- Elektrik wurde erneuert
- Kaminofen sowie weitere Kaminanschlüsse
- Balkon / Terrasse
- großzügiges Grundstück
- diverse PKW-Stellplätze
- Scheune inkl. Werkstatt
- Keller
- Hunde-Physiotherapiepraxis mit Wasserbecken
- und vieles mehr

Objektnummer: 24323007 - 37520 Osterode am Harz

## Alles zum Standort

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.



Objektnummer: 24323007 - 37520 Osterode am Harz

## Sonstige Angaben

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 8.1.2034. Endenergiebedarf beträgt 116.20 kwh/(m²\*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 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.

Objektnummer: 24323007 - 37520 Osterode am Harz

## Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Jörg Gehrke

---

Adolph-Roemer-Straße 16 Harz

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)