

Osterode am Harz

## Gepflegt und Modern - Bürogebäude mit PKW-Stellplätzen in zentraler Lage

Número da propriedade: 25323096



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

PREÇO DE COMPRA: 399.000 EUR • QUARTOS: 10 • ÁREA DO TERRENO: 981 m<sup>2</sup>

Número da propriedade: 25323096 - 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: 25323096 - 37520 Osterode am Harz

## Numa vista geral

|                        |                                          |                             |                                                                           |
|------------------------|------------------------------------------|-----------------------------|---------------------------------------------------------------------------|
| Número da propriedade  | 25323096                                 | Preço de compra             | 399.000 EUR                                                               |
| Forma do telhado       | Telhado de sela                          | Comissão para arrendatários | Käuferprovision beträgt 4,76 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Quartos                | 10                                       |                             |                                                                           |
| Ano de construção      | 2003                                     |                             |                                                                           |
| Tipo de estacionamento | 26 x Lugar de estacionamento ao ar livre | Área comercial              | ca. 302 m <sup>2</sup>                                                    |

Número da propriedade: 25323096 - 37520 Osterode am Harz

## Dados energéticos

|                                   |            |                                                          |                                   |
|-----------------------------------|------------|----------------------------------------------------------|-----------------------------------|
| Fonte de Energia                  | Gás        | Certificado Energético                                   | Certificado de consumo de energia |
| Certificado Energético válido até | 21.08.2035 | Consumo final de energia                                 | 61.00 kWh/m²a                     |
| Aquecimento                       | Gás        | Classificação energética                                 | C                                 |
|                                   |            | Ano de construção de acordo com o certificado energético | 2003                              |

Número da propriedade: 25323096 - 37520 Osterode am Harz

## O imóvel



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



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

Número da propriedade: 25323096 - 37520 Osterode am Harz

## O imóvel



Número da propriedade: 25323096 - 37520 Osterode am Harz

## O imóvel



Número da propriedade: 25323096 - 37520 Osterode am Harz

## O imóvel



Número da propriedade: 25323096 - 37520 Osterode am Harz

## O imóvel



Número da propriedade: 25323096 - 37520 Osterode am Harz

## O imóvel



Número da propriedade: 25323096 - 37520 Osterode am Harz

## O imóvel



Número da propriedade: 25323096 - 37520 Osterode am Harz

## O imóvel



Número da propriedade: 25323096 - 37520 Osterode am Harz

## O imóvel



Número da propriedade: 25323096 - 37520 Osterode am Harz

## O imóvel

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN

VP 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)

Número da propriedade: 25323096 - 37520 Osterode am Harz

## Uma primeira impressão

In zentraler Lage von Osterode und sowohl mit öffentlichen Verkehrsmitteln als auch mit dem PKW sehr gut erreichbar, befindet sich dieses ca. 2001 gebaute Bürogebäude mit ca. 302 m<sup>2</sup> Nutzfläche. Das gesamte Gebäude macht einen modernen und gepflegten Eindruck, Instandhaltungs- und Renovierungsmaßnahmen sind ständig durchgeführt worden. Die Räume sind von unterschiedlicher Größe und bieten ideale Voraussetzungen für diverse Gewerbe, wie z. B. Rechtsanwälte und Notare, Steuerberater, Physiotherapeuten, Fahrschule, etc.

Im Erdgeschoss befinden sich das großzügige Entree mit Empfangsbereich, fünf Büroräume, Kaffeebar sowie Toiletten. Im Dachgeschoss befinden sich eine Galerie zum Relaxen und Entspannen mit offener Küche, zwei Büroräume sowie ein Bad. Sehr interessant sind auch zwei Büroeinheiten im Souterrainbereich mit jeweils einem Raum, separatem Eingang und Toilette. Weiter gibt es im Souterrainbereich ausreichend Lagerfläche.

Auf dem 981 m<sup>2</sup> großen Grundstück befinden sich im hinteren Bereich eine Vielzahl von PKW-Aussenstellplätzen.

Beheizt wird die Immobilie mit einer Gaszentralheizung, die Warmwasserversorgung erfolgt über einen Warmwasserspeicher. Jeder Raum verfügt über W-Lan, so dass auch die Internetverbindungen gesichert sind.

Hier erwerben Sie ein interessantes Bürogebäude mit modernem Komfort was zu einer positiven Arbeitsatmosphäre und kreativen Möglichkeiten beiträgt.

Wir freuen uns auf Ihre Kontaktaufnahme und die Besichtigung mit Ihnen.

Gern steht Ihnen von Poll Finance für eine Finanzierung zur Seite.

Número da propriedade: 25323096 - 37520 Osterode am Harz

## Detalhes do equipamento

- seit 2011 wurden ständig Instandhaltungsmaßnahmen und Renovierungen durchgeführt
- Gas-Zentralheizung
- 2-fach verglaste Kunststofffenster
- Jalousien im Erdgeschoss
- W-Lan
- verstärkte Decke im Dachgeschoss
- Trittschalldämmung im Dachgeschoss
- teilweise Fliesen, teilweise Teppichfussböden, teilweise Laminatfussboden
- ausreichend Toiletten
- Kaffeebar
- gepflastertes Grundstück

Número da propriedade: 25323096 - 37520 Osterode am Harz

## 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.

Das hier angebotene Bürohaus befindet sich in zentrale Lage direkt gegenüber des Bahnhofs, die nächstgelegene Bushaltestelle befindet sich ebenfalls nur wenige Gehminuten entfernt. Die Innenstadt ist fußläufig erreichbar ebenso Geschäfte für den täglichen Bedarf.

Wohnen und Arbeiten in Osterode bedeutet eine hohe Lebensqualität.

Número da propriedade: 25323096 - 37520 Osterode am Harz

## Outras informações

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.  
Dieser ist gültig bis 21.8.2035.  
Endenergieverbrauch beträgt 61.00 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).  
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.  
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2003.  
Die Energieeffizienzklasse ist C.

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.

Número da propriedade: 25323096 - 37520 Osterode am Harz

## Pessoa de contacto

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

Jörg Gehrke

---

Adolph-Roemer-Straße 16, 38678 Clausthal-Zellerfeld

Tel.: +49 5323 - 96 23 43 0

E-Mail: harz@von-poll.com

*Para o aviso de isenção de responsabilidade da von Poll Immobilien GmbH*

---

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