

Osterode am Harz

# Große Gewerbeeinheit mit Lagerhallen und Verkaufsraum in optimaler Lage

???????? ?????: 24323133



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

???? ??????: 395.000 EUR • ?????? ????: 7.789 m<sup>2</sup>

??????? ?????????: 24323133 - 37520 Osterode am Harz

- ?? ??? ??????
- ?? ?????????
- ????????????? ??????????
- ??? ?????? ??????????
- ????????????????? ??? ?????????
- ??? ??? ??? ?????????????
- ?????? ?????????????????
- ????????????????? ?????????????????

???????? ?????????: 24323133 - 37520 Osterode am Harz

?? ??? ??????

|                    |          |                      |                                                                                       |
|--------------------|----------|----------------------|---------------------------------------------------------------------------------------|
| ???????? ????????? | 24323133 | ???? ?????           | 395.000 EUR                                                                           |
| ???? ?????????     | 1972     | ????????             | Käuferprovision<br>beträgt 7,14 % (inkl.<br>MwSt.) des<br>beurkundeten<br>Kaufpreises |
|                    |          | ???????? ?????       | ca. 1.413 m <sup>2</sup>                                                              |
|                    |          | ????????<br>???????? | ????????????????<br>????????                                                          |
|                    |          | ???????? ?????       | ca. 1413 m <sup>2</sup>                                                               |

??????? ?????????: 24323133 - 37520 Osterode am Harz

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

|                  |            |                  |                |
|------------------|------------|------------------|----------------|
| ???? ??????????? | ?????      | ???????????????? | VERBRAUCH      |
| ????????????     | 18.12.2034 | ??????????       |                |
| ???????????????? |            | ??????           | 229.00 kWh/m²a |
| ?????? ??        |            | ????????????     |                |
|                  |            | ??????????       |                |
|                  |            | ???? ??????????? | 1972           |
|                  |            | ???????? ?? ??   |                |
|                  |            | ??????????       |                |
|                  |            | ????????????     |                |



???????? ?????????: 24323133 - 37520 Osterode am Harz

?? ?????????

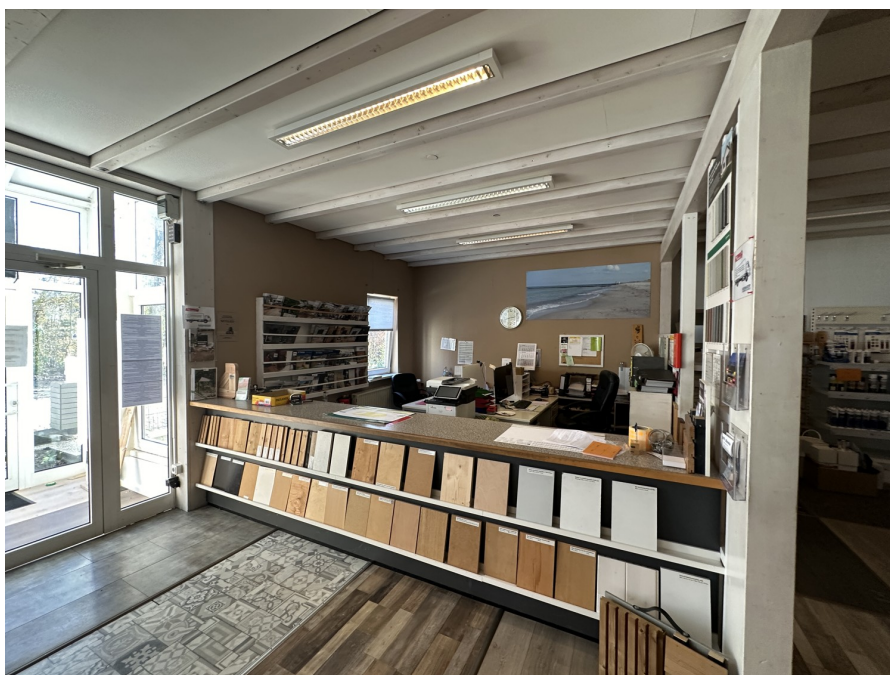


[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)



???????? ??: 24323133 - 37520 Osterode am Harz

?? ???????





??????? ???????? : 24323133 - 37520 Osterode am Harz

?? ????????



???????? ?????: 24323133 - 37520 Osterode am Harz

?? ???????





??????? ???????: 24323133 - 37520 Osterode am Harz

?? ????????



??????? ???????? : 24323133 - 37520 Osterode am Harz

?? ????????





??????? ???????? : 24323133 - 37520 Osterode am Harz

?? ????????





??????? ???????? : 24323133 - 37520 Osterode am Harz

?? ????????



FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



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)

??????? ?????????: 24323133 - 37520 Osterode am Harz

## ??? ?????? ??????????

Im Gewerbegebiet Leege direkt an der Herzberger Straße befindet sich dieses Gewerbe-Ensemble mit vielfältigen gewerblichen Nutzungsmöglichkeiten auf einem ca. 7.789 m<sup>2</sup> großen Grundstück. Das Grundstück ist an das öffentliche Versorgungsnetz mit Wasser, Kanal, Telefon, Strom angeschlossen.

Insgesamt gibt es eine Haupthalle mit Verkaufs- und Ausstellungsbereich, zwei offene Lagerhallen sowie eine Freifläche. Parkplätze sind ausreichend vorhanden.

Gern geben wir einen kleinen Einblick in dieses spannende Ensemble:

Halle 1 Haupthalle mit Verkaufs- und Ausstellungsfläche und Sozialbereich) Baujahr ca. 1972 mit ca. 735,00 m<sup>2</sup> Fläche.

Die Halle ist als geschlossene Lagerhalle errichtet worden. Im Jahr 1989 erfolgte im vorderen Bereich eine Modernisierung und es wurde eine Verkaufs- und Ausstellungsfläche integriert. In 1999 wurde das Dach erneuert und die Pappdeckung durch eine Trapezblechdeckung ersetzt. Der Sozialbereich ist unterkellert, hier finden sich Lagerräume sowie die Heizungsanlage.

Halle 2 offene Schnittholzhalle Baujahr ca. 1978 mit ca. 373,5 m<sup>2</sup> Fläche.

Das Gebäude ist eine offene Lagerhalle, die Halle ist nicht unterkellert. Die Aussenwände bestehen aus Fachwerkwänden, außen Fichtenprofilbretter und von innen Sparschalung und Spanplatten. Die Halle ist nicht unterkellert.

Halle 3 offene Schnittholzhalle Baujahr ca. 1989 mit ca. 305 m<sup>2</sup> Fläche.

Die Halle ist an beiden Giebelseiten offen und wurde als Schnittholzhalle genutzt. Damit ein ständiger Luftzug gewährleistet werden konnte, wurden keine Tore eingebaut. Die Außenwände bestehen aus Sparschalung verkleidet mit Schindeln.

Durch die Gebäude, der Vielzahl an Parkmöglichkeiten und aufgrund des großen Grundstücks sowie den vielseitigen Nutzungsmöglichkeiten ergibt sich hier ein spannendes Ensemble für viele Branchen, sei es zur Eigennutzung als auch zur Vermietung bzw. teilweisen Vermietung.

Das Ensemble ist leerstehend und kann kurzfristig übernommen werden. Wir möchten darauf hinweisen, dass der jetzige Eigentümer die Immobilie pfleglich behandelt hat jedoch Renovierungsmaßnahmen angebracht sind. Insbesondere die Sozialräume



entsprechen nicht mehr dem heutigen Standard.

Ein weiterer Pluspunkt ist der kurze Weg zur Bundesstraße 243. Die Autobahn A7 Abfahrt / Auffahrt Seesen ist in ca. 12 km erreichbar.

Wir freuen uns darauf Ihnen diese funktionale und interessante Immobilie bei einer Besichtigung präsentieren zu dürfen.

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

??????? ?????????: 24323133 - 37520 Osterode am Harz

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

- Gasheizung mit Brennwert für das Verkaufs- und Bürogebäude
- Haupthalle unterkellert
- diverse Büroräume
- Sozialräume
- Verkaufsfläche

??????? ???????: 24323133 - 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 B243 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.



??????? ?????????: 24323133 - 37520 Osterode am Harz

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

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.  
Dieser ist gültig bis 18.12.2034.  
Endenergieverbrauch beträgt 229.00 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).  
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.  
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1972.

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.

??????? ?????????: 24323133 - 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)