



OSTERODE AM HARZ · ORTSTEIL FREIHEIT

Ein Haus am Waldrand, das sich Ihren Plänen anpasst

Gäste- und Wohnhaus mit Betreiberwohnung, sieben Gästezimmern, Ferienwohnung und ca. 1.600 m² Garten – gepflegt, modernisiert und ohne Renovierungstau

WOHNFLÄCHE ca. 340 m²	GARTEN ca. 1.600 m²	BAUJAHR 1972
EINHEITEN Wohnung, 7 Zi., FeWo	HEIZUNG Gas, neu 2024	KAUFPREIS 290.000 € VB

Raum für mehr als eine Idee

Manche Häuser sind für genau einen Zweck gebaut. Dieses Haus am Waldrand von Osterode bietet die Grundlage für viele: zum Leben, zum Vermieten, für Gäste – oder für alles zugleich.

Im ruhigen Ortsteil Freiheit, dort, wo die Wälder des Harzes beginnen, liegt dieses großzügige Gäste- und Wohnhaus mit rund 340 m² Wohnfläche. Heute wird es als Pension mit Inhaberwohnung geführt. Auf drei Ebenen verteilen sich eine großzügige Betreiberwohnung, fünf Doppelzimmer, zwei Einzelzimmer und eine Ferienwohnung für bis zu vier Personen. Ein freundlicher Frühstücksraum, ein Leseraum, mehrere Bäder sowie Abstell- und Nebenräume ergänzen das Raumangebot.

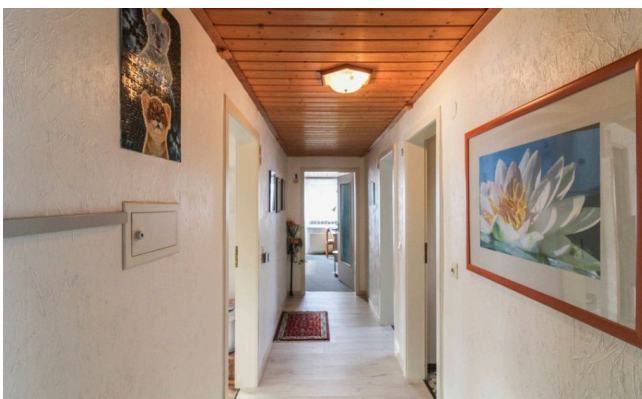
Gerade diese Struktur macht den besonderen Wert des Hauses aus: Die Einheiten sind bereits heute getrennt nutzbar. Damit lässt sich das Gebäude ohne grundlegende Umbauten unterschiedlichen Konzepten zuführen – und auch später wieder neu ausrichten, wenn sich Lebensumstände oder Ziele verändern.

Das Haus wurde laufend instand gehalten und in den vergangenen Jahren gezielt modernisiert. Es befindet sich in einem gepflegten Zustand; ein Renovierungstau besteht nicht.



Frühstücksraum – renoviert 2023

- Ruhige Lage unmittelbar am Wald und Wandergebiet
- Betreiberwohnung, 7 Gästezimmer und Ferienwohnung
- Ca. 340 m² Wohnfläche auf drei Ebenen
- Neue Gasheizung 2024, Fenster erneuert
- Garten ca. 1.600 m² mit Teich, Blockhaus und Baugrundstück
- Gute Busanbindung, Zentrum ca. 25 Min. zu Fuß



Flur



Aufenthaltsraum

Sechs Perspektiven für ein Haus

Betreiberwohnung, Gästezimmer und Ferienwohnung bilden ein flexibles Gefüge aus Einheiten. Die folgenden Konzepte zeigen, was in diesem Haus möglich ist – einzeln oder miteinander kombiniert.

01

Gästehaus mit Inhaberwohnung

Alles, was ein Beherbergungsbetrieb braucht, ist vorhanden: Gästezimmer, Ferienwohnung, ein frisch renovierter Frühstücksraum und eine Betreiberwohnung, die Wohnen und Arbeiten unter einem Dach verbindet. Die Lage am Harzrand mit Wanderwegen ab der Haustür eignet sich für Aktivurlauber und Naturliebhaber ebenso wie für Monteure und Geschäftsreisende. Wer hier übernimmt, beginnt nicht bei null.

02

Ferienwohnungen

Die bestehende Ferienwohnung zeigt, wie es funktioniert. Durch das Zusammenlegen benachbarter Zimmer lassen sich mit überschaubarem Aufwand weitere eigenständige Ferienwohnungen schaffen. Dieses Modell kommt ohne täglichen Frühstücksservice aus, lässt sich über gängige Buchungsportale vermarkten und kann in Eigenregie oder über eine Verwaltung betrieben werden.

03

Mietwohnungen als Kapitalanlage

Aufgeteilt in mehrere abgeschlossene Wohneinheiten wird das Haus zum Renditeobjekt mit planbaren Mieteinnahmen. Der Zuschnitt lässt sich am Bedarf ausrichten – vom kompakten Apartment für Pendler bis zur Familienwohnung. Mehrere Mietparteien verteilen zudem das Leerstandsrisiko.

04

Mehrgenerationenhaus

Eltern in der Betreiberwohnung, erwachsene Kinder oder Großeltern in eigenen Einheiten: Jede Generation hat ihre eigene Tür und ihren Rückzugsort. Garten und Frühstücksraum werden zu gemeinsamen Treffpunkten. Die kurzen Wege erleichtern die gegenseitige Unterstützung im Alltag – bei der Kinderbetreuung ebenso wie im Alter.

05

Zuhause für die große Familie

Rund 340 m² Wohnfläche bieten, was in den meisten Häusern fehlt: Platz für jedes Kind, ein ruhiges Arbeitszimmer, Gästezimmer für Besuch und Raum für Hobbys. Der Garten mit Teich wird zum Abenteuerspielplatz, der Wald beginnt hinter dem Haus.

06

Selbst wohnen, teilweise vermieten

Sie leben in der Betreiberwohnung und vermieten die übrigen Einheiten – als Ferienwohnungen, Gästezimmer oder an Dauermieter. Die Einnahmen tragen einen Teil der laufenden Kosten, und die Gewichtung zwischen Eigennutzung und Vermietung lässt sich jederzeit anpassen.

Zusätzliches Potenzial: Baugrundstück im Garten

Im ca. 1.600 m² großen Garten befindet sich ein Baugrundstück. Es eröffnet langfristige Perspektiven – etwa für einen späteren Neubau innerhalb der Familie – und stellt eine zusätzliche Wertreserve dar. Umnutzungen und bauliche Änderungen sind im Einzelfall mit den zuständigen Behörden abzustimmen.

Gepflegt, modernisiert, ohne Renovierungsstau

Das Haus wurde kontinuierlich instand gehalten. In den vergangenen Jahren wurden die wesentlichen Bereiche gezielt erneuert – Käufer übernehmen ein Objekt, das sofort genutzt werden kann.

Gasheizung
neu eingebaut 2024

Fenster
erneuert

Frühstücksraum
renoviert 2023

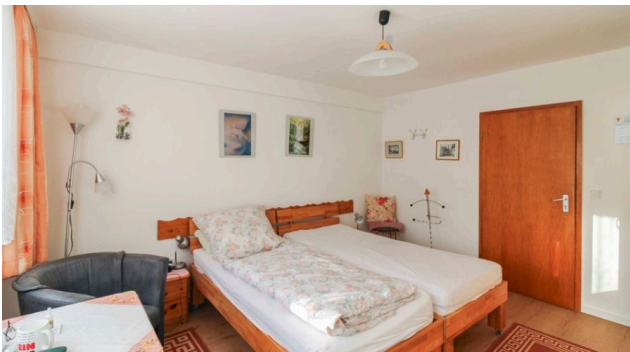
Parkplatz
neu gepflastert 2023

Ferienwohnung
neues Badezimmer

Doppelzimmer
ein Zimmer vollständig renoviert

Einzelzimmer
ein Zimmer komplett renoviert

Gesamtzustand
gepflegt, kein Renovierungsstau



Doppelzimmer



Einzelzimmer

ENERGIEAUSWEIS

Angaben gemäß Gebäudeenergiegesetz (GEG)

ART DES AUSWEISES	ENDENERGIEVERBRAUCH	EFFIZIENZKLASSE
Verbrauchsausweis	107,09 kWh/(m²·a)	D
ENERGIETRÄGER	BAUJAHR GEBÄUDE / HEIZUNG	GÜLTIG BIS
Erdgas	1972 / 2024	21.11.2035

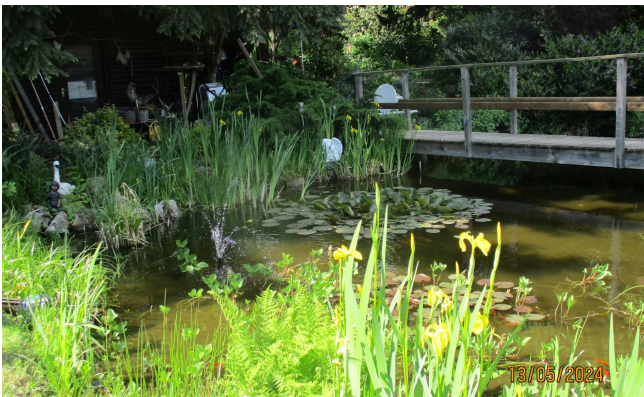
LAGE

Wo der Harz beginnt

Das Haus liegt im Osteroder Ortsteil Freiheit – ruhig, naturnah und unmittelbar am Waldrand. Wander- und Spazierwege beginnen direkt vor der Haustür; morgens der erste Schritt in den Wald, abends die Ruhe des eigenen Gartens.

Osterode am Harz selbst lädt mit seiner historischen Fachwerk-Altstadt zum Bummeln ein und ist Ausgangspunkt des Harzer Hexenstiegs, eines der bekanntesten Fernwanderwege Deutschlands. In der Umgebung warten die Sösetalsperre, weitläufige Mischwälder, der Nationalpark Harz und der Brocken – und im Winter die Wintersportorte des Oberharzes.

Die Stadt bleibt dabei gut erreichbar: Eine Busverbindung führt in die Innenstadt, das Zentrum erreichen Sie zu Fuß in rund 25 Minuten.



Garten mit Teich und Holzbrücke

OBJEKTDATEN

Auf einen Blick

Objektart	Gäste- und Wohnhaus
Adresse	Hengstrücken 111, 37520 Osterode am Harz, OT Freiheit
Baujahr	1972
Wohnfläche	ca. 340 m²
Garten	ca. 1.600 m², mit Baugrundstück
Ebenen	Untergeschoss, Erdgeschoss, Obergeschoss
Aktuelle Nutzung	Betreiberwohnung, 5 Doppelzimmer, 2 Einzelzimmer, 1 Ferienwohnung (bis 4 Personen)
Außenanlagen	Gartenteich mit Holzbrücke, Blockhaus als Geräteschuppen, Parkplatz (neu gepflastert 2023)
Heizung	Gasheizung, Baujahr 2024
Zustand	gepflegt, modernisiert, kein Renovierungsstau
Kaufpreis	290.000 € (Verhandlungsbasis)



Der Garten im Winter

Eindrücke aus dem Haus



Duschbad



Duschbad im Dachgeschoss



Treppe



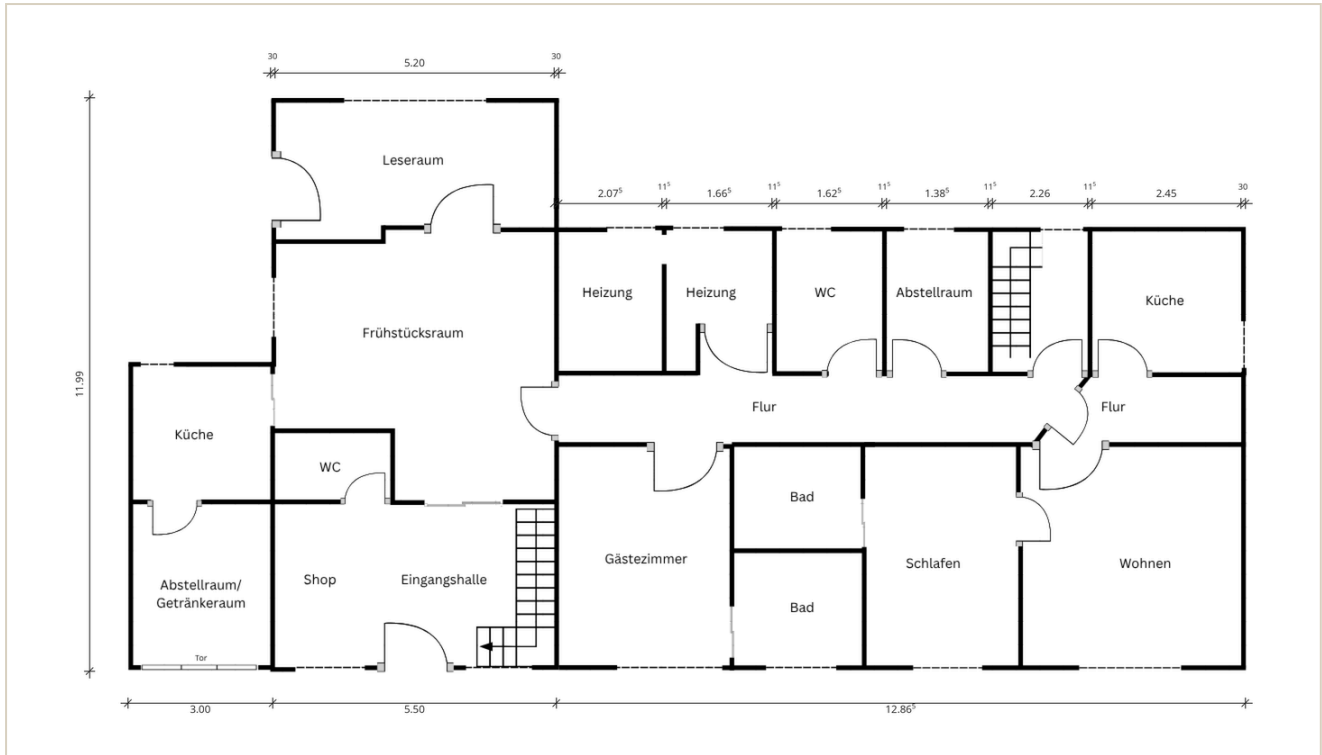
Aufenthaltsraum



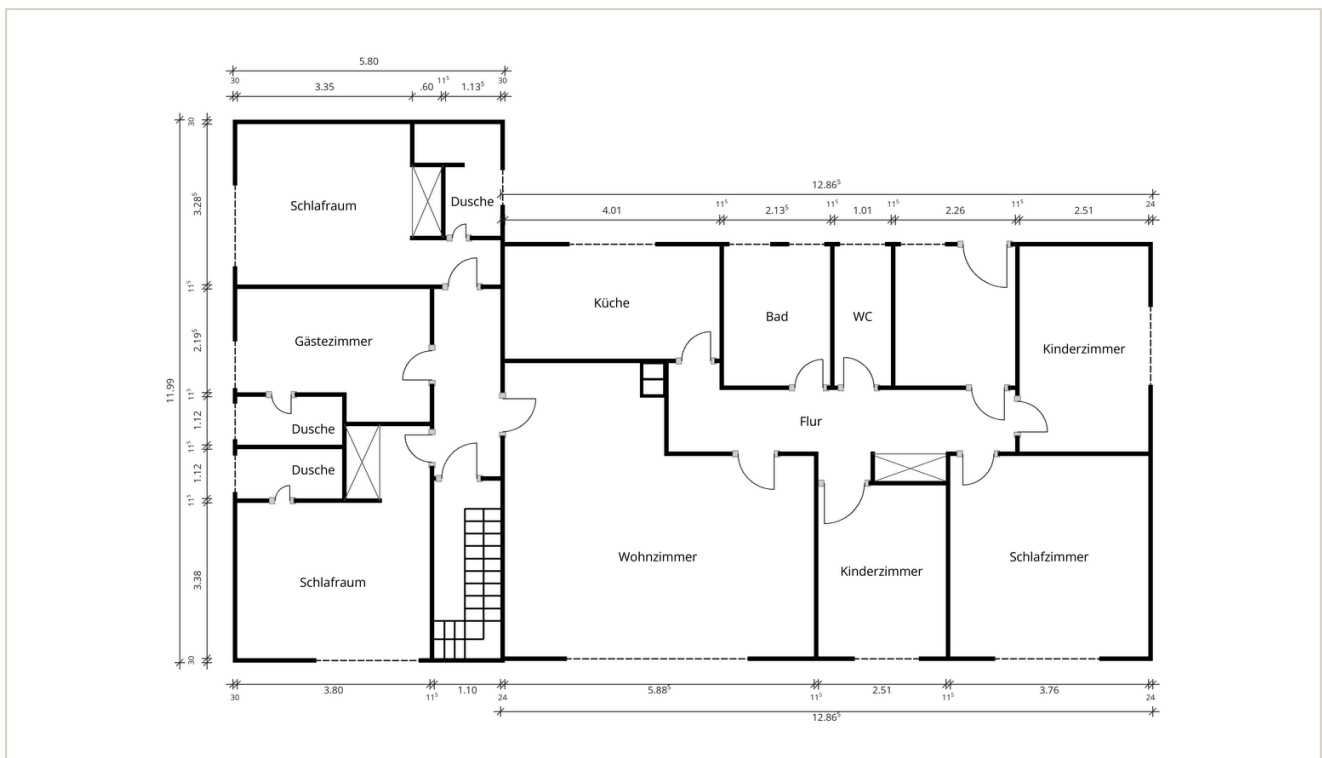
Frühstücksraum – renoviert 2023

Untergeschoss & Erdgeschoss

Untergeschoss

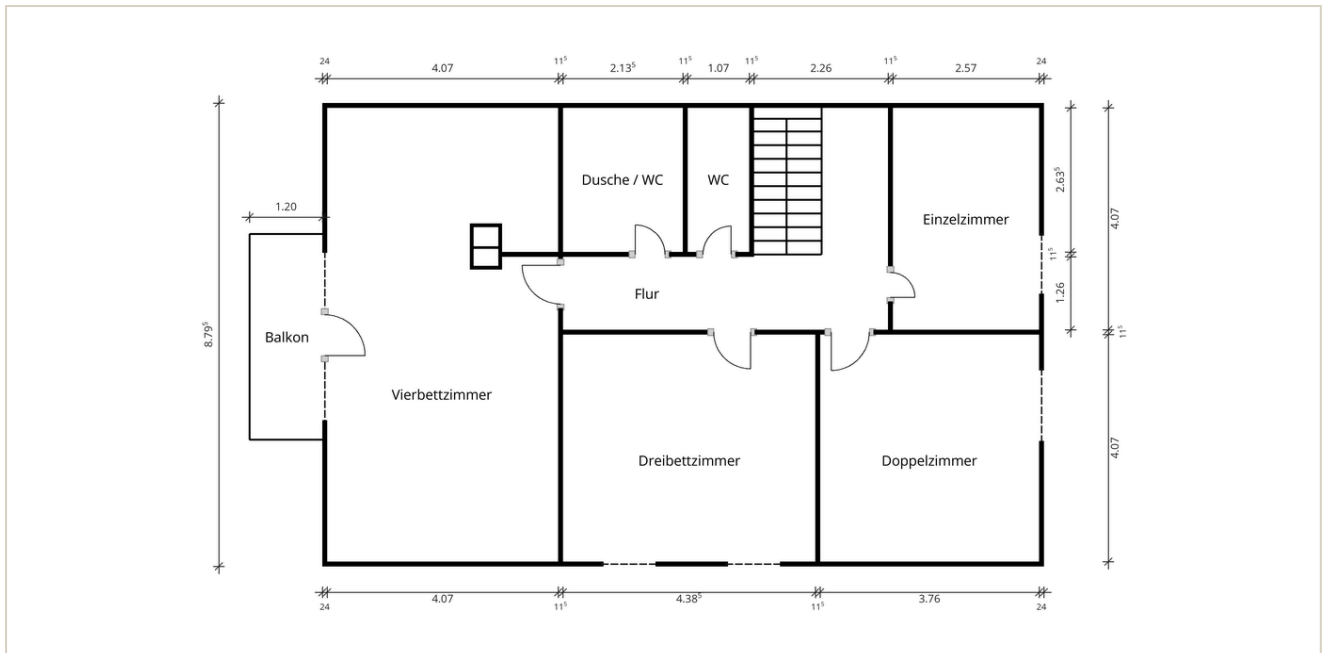


Erdgeschoss



Raumbezeichnungen teilweise aus den ursprünglichen Bauplänen; die aktuelle Nutzung ist in der Objektbeschreibung genannt.
Grundrisse nicht maßstäblich, alle Maße ohne Gewähr.

Obergeschoss



Ansicht Süd-Ost



Seitenansicht



Erleben Sie das Haus vor Ort

Die Vielseitigkeit dieses Hauses erschließt sich am besten bei einem persönlichen Rundgang – durch die Räume, über die Holzbrücke und bis an den Waldrand.

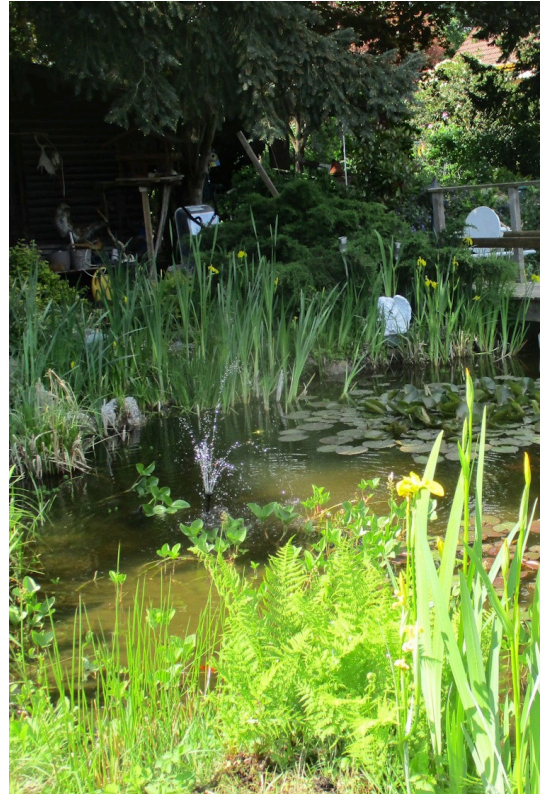
Schreiben Sie uns gerne eine E-Mail – wir vereinbaren einen Besichtigungstermin und besprechen mit Ihnen Raumaufteilung, mögliche Nutzungskonzepte und das Baugrundstück. Weitere Unterlagen stellen wir Ihnen auf Anfrage zur Verfügung.

Ihre Ansprechpartnerin

Name Giesela Coesfeld

Anschrift Hengstrücken 111
37520 Osterode am Harz

E-Mail giesela.coesfeld@t-online.de



Hinweise

Dieses Exposé dient der unverbindlichen Information und stellt kein vertragliches Angebot dar. Alle Angaben beruhen auf Informationen der Eigentümerin und wurden nach bestem Wissen zusammengestellt; für ihre Richtigkeit und Vollständigkeit wird keine Gewähr übernommen. Flächen- und Maßangaben sind Circa-Werte. Grundrisse und Ansichten sind nicht maßstäblich. Irrtum und Zwischenverkauf vorbehalten.