Blankenburg (Harz)

Charmante, historische Villa aus dem Jahr 1910 in guter Lage von Blankenburg.

Objektnummer: 25363015

www.von-poll.com

KAUFPREIS: 280.000 EUR • **WOHNFLÄCHE:** ca. 189 m^2 • **ZIMMER:** 6 • **GRUNDSTÜCK:** 605 m^2

Objektnummer: 25363015 - 38889 Blankenburg (Harz)

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

Objektnummer: 25363015 - 38889 Blankenburg (Harz)

Auf einen Blick

Objektnummer	25363015
Wohnfläche	ca. 189 m²
Dachform	Mansarddach
Zimmer	6
Schlafzimmer	3
Badezimmer	2
Baujahr	1910
Stellplatz	3 x Freiplatz

Kaufpreis	280.000 EUR
Haus	Einfamilienhaus
Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Bauweise	Massiv
Nutzfläche	ca. 108 m²
Ausstattung	Gäste-WC, Garten/-mitbenutzung, Einbauküche, Balkon

Objektnummer: 25363015 - 38889 Blankenburg (Harz)

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung	Energieausweis	KEIN
Befeuerung	Gas		

Objektnummer: 25363015 - 38889 Blankenburg (Harz)

Die Immobilie

Objektnummer: 25363015 - 38889 Blankenburg (Harz)

Die Immobilie

Objektnummer: 25363015 - 38889 Blankenburg (Harz)

Die Immobilie

Objektnummer: 25363015 - 38889 Blankenburg (Harz)

Die Immobilie

Objektnummer: 25363015 - 38889 Blankenburg (Harz)

Die Immobilie

Objektnummer: 25363015 - 38889 Blankenburg (Harz)

Die Immobilie

Objektnummer: 25363015 - 38889 Blankenburg (Harz)

Die Immobilie

Objektnummer: 25363015 - 38889 Blankenburg (Harz)

Die Immobilie

Objektnummer: 25363015 - 38889 Blankenburg (Harz)

Die Immobilie

Objektnummer: 25363015 - 38889 Blankenburg (Harz)

Die Immobilie

Objektnummer: 25363015 - 38889 Blankenburg (Harz)

Die Immobilie

Objektnummer: 25363015 - 38889 Blankenburg (Harz)

Die Immobilie

Objektnummer: 25363015 - 38889 Blankenburg (Harz)

Die Immobilie

Objektnummer: 25363015 - 38889 Blankenburg (Harz)

Die Immobilie

Objektnummer: 25363015 - 38889 Blankenburg (Harz)

Die Immobilie

Objektnummer: 25363015 - 38889 Blankenburg (Harz)

Die Immobilie

Objektnummer: 25363015 - 38889 Blankenburg (Harz)

Die Immobilie

Objektnummer: 25363015 - 38889 Blankenburg (Harz)

Die Immobilie

Objektnummer: 25363015 - 38889 Blankenburg (Harz)

Ein erster Eindruck

Diese wunderschöne Villa vereint zeitlose Eleganz, Großzügigkeit und ein besonderes Wohngefühl. In einer der beliebtesten Lagen von Blankenburg gelegen, bietet das Anwesen auf einem rund 605 m² großen Grundstück viel Raum zum Leben, Entspannen und Gestalten – ein Ort mit Geschichte und Charakter.

Schon beim Betreten empfängt Sie der repräsentative Eingangsbereich, der den besonderen Charme der Bauzeit spürbar macht. Der helle Flur ist gefliest und begeistert durch seine große Fensterfront, seine stilvolle Gestaltung und seine originalen Zimmertüren. All das unterstreicht den historischen Charakter des Hauses auf wunderbare Weise.

Im Erdgeschoss befinden sich eine gemütliche Küche mit Fliesen, ein stilvolles Esszimmer, ein großzügiges Wohnzimmer sowie ein klassisches Herrenzimmer mit direktem Zugang zur Terrasse. Es eignet sich ideal als Bibliothek, Arbeitsraum oder persönlicher Rückzugsort. Alle Wohnräume sind mit hochwertigen Echtholzdielen ausgestattet, die eine warme und wohnliche Atmosphäre schaffen.

Über die schöne, historische Holztreppe gelangen Sie zunächst zu einem Gäste-WC auf dem Zwischenpodest. Im Obergeschoss erwarten Sie ein Badezimmer mit Badewanne, zwei Schlafzimmer und ein Arbeitszimmer, das sich auch flexibel als Kinder- oder Gästezimmer nutzen lässt. Auch hier sind alle Räume – mit Ausnahme des Badezimmers – mit Echtholzdielen versehen.

Ein separater Zugang führt zum unausgebauten Dachboden. Dieser ist aktuell ungedämmt, bietet aber viel Platz für kreative Ideen – ob Atelier, Studio oder zusätzlicher Wohnraum, hier sind Ihren Vorstellungen kaum Grenzen gesetzt.

Das Haus ist vollunterkellert. Im Keller befinden sich ein weiteres Duschbad, eine Waschküche, ein Hobbyraum und mehrere Abstellräume.
Ein separater Kellereingang auf der Rückseite des Hauses ermöglicht den direkten Zugang von den PKW-Stellplätzen aus – praktisch und komfortabel zugleich.

Die Terrasse lädt zu entspannten Stunden im Grünen ein. Das große Grundstück bietet zudem viel Platz für Gartenliebhaber, Familien oder einfach zum Genießen – ein Ort, an dem man sich sofort zu Hause fühlt.
Die Heizungsanlage ist zwar etwas älter, befindet sich aber in einem gepflegten und

funktionsfähigen Zustand.

Ein Energieausweis wird nicht benötigt, da das Haus unter Denkmalschutz steht.

Insgesamt präsentiert sich diese Villa als solides und charmantes Zuhause mit Geschichte, das Wertigkeit und Wohnqualität auf wunderbare Weise verbindet. Ein Haus, das darauf wartet, mit neuem Leben gefüllt zu werden – für Menschen, die das Besondere lieben.

Objektnummer: 25363015 - 38889 Blankenburg (Harz)

Ausstattung und Details

Erdgeschoss
Eingangsbereich/Flur: hell, gefliest, originale Zimmertüren
Küche: gefliest, funktional
Esszimmer: Echtholzdielen, stilvoll, großzügig
Wohnzimmer: Echtholzdielen, großzügig, hohe Decken
Herrenzimmer: Echtholzdielen, direkter Zugang zur Terrasse, ideal als Bibliothek oder Rückzugsort
Terrasse: Zugang vom Herrenzimmer, sonnig und einladend
Zwischenpodest
Gäste-WC
Obergeschoss
Badezimmer: Badewanne, voll ausgestattet
Schlafzimmer 1 & 2: Echtholzdielen, hell und ruhig
Arbeitszimmer: Echtholzdielen, flexibel nutzbar als Kinder- oder Gästezimmer
Dachboden
Unausgebaut und ungedämmt, über separaten Eingang zugänglich, großes Potenzial für Ausbauprojekte (Studio, Atelier, Wohnraum)
Keller
Vollunterkellert
Duschbad
Waschküche
Hobbyraum
Abstellräume
Separater Kellereingang von den PKW-Stellplätzen aus
Allgemein / Grundstück
Grundstück: ca. 605 m², gepflegt, Garten- und Terrassenbereich
Heizungsanlage: älteren Datums, funktionsfähig
Böden: Flur und Küche gefliest, alle anderen Wohnräume mit Echtholzdielen

Objektnummer: 25363015 - 38889 Blankenburg (Harz)

Alles zum Standort

Die historische Altstadt von Blankenburg aus dem Jahre 1200 schmiegt sich nördlich an den Blankenstein, auf dem sich das Schloss Blankenburg befindet. Ab dem 18. Jahrhundert wurden wesentliche Anlagen von Parks und Gärten sowie repräsentative Gebäude im barocken Stil geschaffen. Ab dem 19. Jahrhundert entstanden zahlreiche Villen im klassizistischen, historistischen und im Jugendstil, die sich westlich, nördlich und östlich des Stadtkernes bis in höhere Berglagen erschließen. Die Stadtränder sind von Wohn- und Gewerbegebieten des 20. und 21. Jahrhunderts geprägt.

Blankenburg ist verkehrstechnisch gut angebunden: Die Stadt verfügt über zwei Anschlussstellen (Zentrum und Ost) an die Bundesautobahn 36, die eine schnelle Verbindung in Richtung Braunschweig und Halle (Saale) ermöglicht. Zudem durchqueren die Bundesstraßen B 27 und B 81 das Stadtgebiet – die B 27 führt in südwestlicher Richtung in den Harz, während die B 81 Blankenburg in Nord-Süd-Richtung mit Halberstadt und dem südlichen Harzraum verbindet. Der Bahnhof Blankenburg bietet Anbindungen an den Regionalverkehr mit Verbindungen nach Halberstadt, Quedlinburg und weiterführend nach Magdeburg. Ergänzt wird das Verkehrsangebot durch ein örtliches Busnetz, das sowohl die Innenstadt als auch die umliegenden Ortsteile bedient.

Die Stadt Blankenburg (Harz) liegt dicht am Nordrand des Harzes in etwa 234 m Höhe. Sie befindet sich westlich von Quedlinburg, südlich von Halberstadt und östlich von Wernigerode im Bundesland Sachsen-Anhalt.

Objektnummer: 25363015 - 38889 Blankenburg (Harz)

Weitere Informationen

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 Handelsregisterauszugs, 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: 25363015 - 38889 Blankenburg (Harz)

Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Jörg Gehrke

Adolph-Roemer-Straße 16, 38678 Clausthal-Zellerfeld
Tel.: +49 5323 - 96 23 43 0
E-Mail: harz@von-poll.com

Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com