

Sankt Andreasberg

## Interessante Doppelhaushälfte (125 m<sup>2</sup> Wohnfläche) mit schönem Ausblick und zentrumsnaher Lage

Objektnummer: 26323042



**KAUFPREIS: 109.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 125 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 4 • GRUNDSTÜCK: 269 m<sup>2</sup>**

**Objektnummer: 26323042 - 37444 Sankt Andreasberg**

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

Objektnummer: 26323042 - 37444 Sankt Andreasberg

## Auf einen Blick

Objektnummer	26323042	Kaufpreis	109.000 EUR
Wohnfläche	ca. 125 m <sup>2</sup>	Haus	Einfamilienhaus
Dachform	Satteldach	Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Zimmer	4	Bauweise	Massiv
Badezimmer	2	Nutzfläche	ca. 30 m <sup>2</sup>
Baujahr	1984	Ausstattung	Kamin, Garten/-mitbenutzung, Einbauküche, Balkon
Stellplatz	1 x Freiplatz		

Objektnummer: 26323042 - 37444 Sankt Andreasberg

## Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung	Energieausweis	BEDARF
Wesentlicher Energieträger	Gas	Endenergiebedarf	206.30 kWh/m²a
Energieausweis gültig bis	11.04.2036	Energie-Effizienzklasse	G
Befuerung	Gas	Baujahr laut Energieausweis	1964

Objektnummer: 26323042 - 37444 Sankt Andreasberg

## Die Immobilie



Objektnummer: 26323042 - 37444 Sankt Andreasberg

## Die Immobilie



Objektnummer: 26323042 - 37444 Sankt Andreasberg

## Die Immobilie



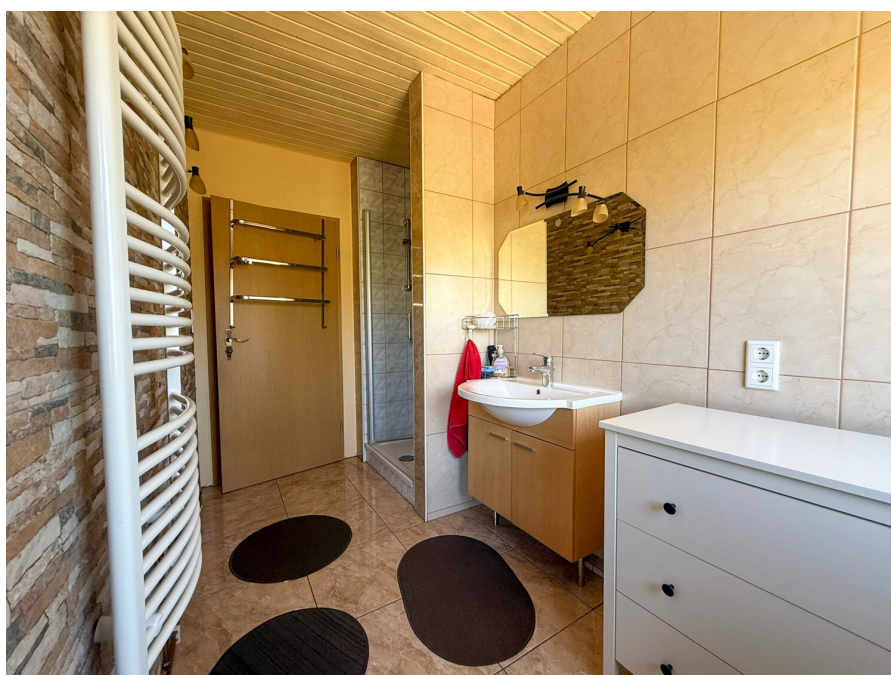
Objektnummer: 26323042 - 37444 Sankt Andreasberg

## Die Immobilie



Objektnummer: 26323042 - 37444 Sankt Andreasberg

## Die Immobilie



Objektnummer: 26323042 - 37444 Sankt Andreasberg

## Die Immobilie



Objektnummer: 26323042 - 37444 Sankt Andreasberg

## Die Immobilie



Objektnummer: 26323042 - 37444 Sankt Andreasberg

## Die Immobilie

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



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)

**Objektnummer: 26323042 - 37444 Sankt Andreasberg**

## Ein erster Eindruck

Diese Doppelhaushälfte befindet sich in ruhiger Lage von St. Andreasberg und überzeugt durch ihre massive Bauweise sowie ein flexibel nutzbares Raumkonzept. Das im Jahr 1985 errichtete Haus bietet auf ca. 125 m<sup>2</sup> Wohnfläche ausreichend Platz für Paare oder Familien.

Das ca. 269 m<sup>2</sup> große Grundstück eröffnet zusätzliche Möglichkeiten zur individuellen Gestaltung und lädt zum Verweilen im eigenen Garten ein.

Die Immobilie verfügt über insgesamt 4 Zimmer. Der Wohn- und Essbereich mit Kamin bildet das Herzstück des Hauses und sorgt für eine angenehme Wohnatmosphäre. Bitte beachten Sie, dass der Kamin ggf. den aktuellen gesetzlichen Anforderungen angepasst oder erneuert werden muss. Eine vorhandene Einbauküche ergänzt das Raumangebot funktional.

Durch die Hanglage profitieren Sie von einem Balkon auf Erdgeschossenebene sowie einer Terrasse mit direktem Zugang zum Garten – beide bieten schöne Ausblicke ins Grüne.

Das Haus ist voll unterkellert und verfügt über ca. 30 m<sup>2</sup> zusätzliche Nutzfläche. Die Räume im Kellergeschoss sind vielseitig nutzbar, beispielsweise als Hobbyraum, Gästezimmer oder Abstellfläche.

Beheizt wird die Immobilie über eine Gas-Zentralheizung (Baujahr laut Unterlagen prüfen), die im Zuge einer Modernisierung berücksichtigt werden sollte.

Die Doppelhaushälfte befindet sich insgesamt in einem renovierungsbedürftigen Zustand, bietet jedoch eine solide Basis und viel Potenzial zur individuellen Gestaltung.

Ein Außenstellplatz rundet dieses Angebot ab.

Ein besonderes Highlight: Die angrenzende Doppelhaushälfte kann ebenfalls erworben werden. Dadurch ergeben sich attraktive Nutzungsmöglichkeiten, beispielsweise als Mehrgenerationenlösung, zur Kapitalanlage oder zur Zusammenlegung zu einem großzügigen Gesamtobjekt.

Gerne unterstützt Sie Von Poll Finanz – Ihre Ansprechpartnerin Frau Keller – kompetent bei der Auswahl einer passenden Finanzierungslösung.

Wir freuen uns auf Ihr Interesse!

**Objektnummer: 26323042 - 37444 Sankt Andreasberg**

## **Ausstattung und Details**

**Massive Bauweise**

**Satteldach**

**Gas-Zentralheizung (Modernisierung empfohlen)**

**Kamin im Wohnbereich (ggf. erneuerungsbedürftig)**

**Einbauküche vorhanden**

**2 Badezimmer**

**Balkon auf Erdgeschossenebene (durch Hanglage)**

**Terrasse mit direktem Gartenzugang**

**Grundstück ca. 269 m<sup>2</sup>**

**Voll unterkellert (ca. 30 m<sup>2</sup> Nutzfläche)**

**Vielseitig nutzbare Kellerräume**

**Außenstellplatz**

**Bodenbeläge:**

**Laminat im Obergeschoss**

**Teppich im Wohnbereich, Treppenhaus, Flur sowie im großen Kellerraum**

**PVC in der Küche**

**Fliesen in den Bädern sowie im Kellerflur**

**Holzfenster mit Isolierverglasung**

**Renovierungsbedürftiger Zustand mit Gestaltungspotenzial**

**Objektnummer: 26323042 - 37444 Sankt Andreasberg**

## **Alles zum Standort**

**St. Andreasberg, ein idyllischer Ort im Oberharz, überzeugt durch seine naturnahe Lage und hohe Lebensqualität. Umgeben von Wäldern, Bergen und zahlreichen Wanderwegen bietet die Region ideale Voraussetzungen für Naturliebhaber und Ruhesuchende.**

**Ein besonderes Highlight dieser Immobilie ist der Blick auf den Matthias-Schmidt-Berg, eines der bekanntesten Freizeit- und Skigebiete der Region. Hier kommen Aktivliebhaber das ganze Jahr über auf ihre Kosten:**

**Im Sommer laden Mountainbike-Strecken, Downhill-Trails sowie die Sommerrodelbahn zu abwechslungsreichen Freizeitaktivitäten ein. In den Wintermonaten verwandelt sich das Gebiet in ein beliebtes Skigebiet mit Möglichkeiten zum Ski- und Snowboardfahren.**

**Zahlreiche weitere Freizeitangebote wie Wandern, Mountainbiken und Wintersport befinden sich in unmittelbarer Umgebung. Auch der Nationalpark Harz sowie verschiedene Ausflugsziele sind schnell erreichbar.**

**Die Anbindung erfolgt über gut ausgebaute Bundes- und Landstraßen, wodurch umliegende Orte wie Braunlage, Clausthal-Zellerfeld und Goslar bequem erreichbar sind.**

**Einkaufsmöglichkeiten, Restaurants sowie Einrichtungen des täglichen Bedarfs befinden sich in der näheren Umgebung.**

**Schulen und Kindergärten sind vor Ort oder in den umliegenden Städten vorhanden. Die Technische Universität Clausthal in Clausthal-Zellerfeld ist ebenfalls gut erreichbar und macht die Lage auch für Akademiker und Studierende interessant.**

**Objektnummer: 26323042 - 37444 Sankt Andreasberg**

## 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: 26323042 - 37444 Sankt Andreasberg**

## **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](mailto:harz@von-poll.com)**

*Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH*

---

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