

Stolberg (Harz)

- Stolberg Harz investieren - Nischenmarkt mit Zukunftspotenzial - - Dabei mit historischem Haus - ökologisch saniert und modernem Komfort -

Objektnummer: 7061009

KAUFPREIS: 220.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 115 m² • ZIMMER: 6 • GRUNDSTÜCK: 223 m²

Objektnummer: 25461009 - 06547 Stolberg (Harz)



Auf einen Blick



Die Immobilie



Auf einen Blick: Energiedaten



Grundriss



Ein erster Eindruck



Ausstattung und Details



Alles zum Standort



Weitere Informationen



Ansprechpartner

Objektnummer: 25461009 - 06547 Stolberg (Harz)

Auf einen Blick

Objektnummer	25461009	Kaufpreis	220.000 EUR
Wohnfläche	ca. 115 m²	Haus	Einfamilienhaus
Dachform	Satteldach	Provision	Käuferprovision 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Zimmer	6		
Schlafzimmer	3		
Badezimmer	2	Modernisierung / Sanierung	2024
Baujahr	1900	Bauweise	Massiv
Stellplatz	2 x Freiplatz	Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Kamin, Garten/-mitbenutzung, Einbauküche

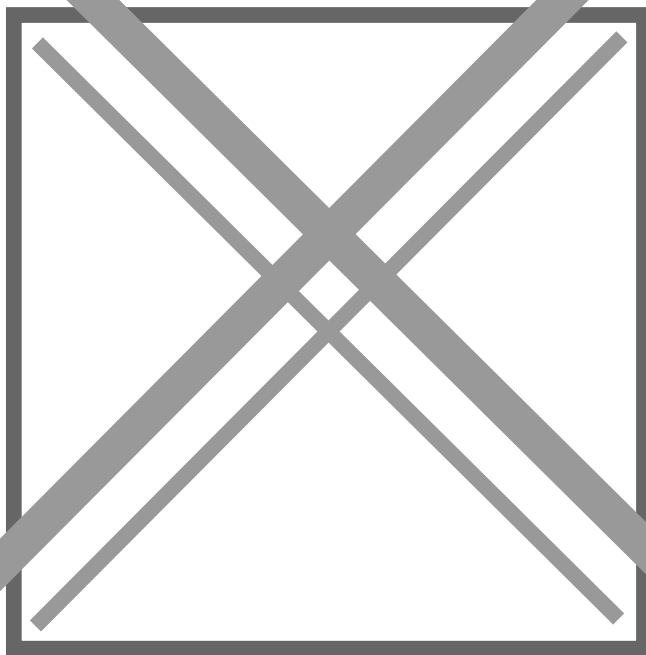
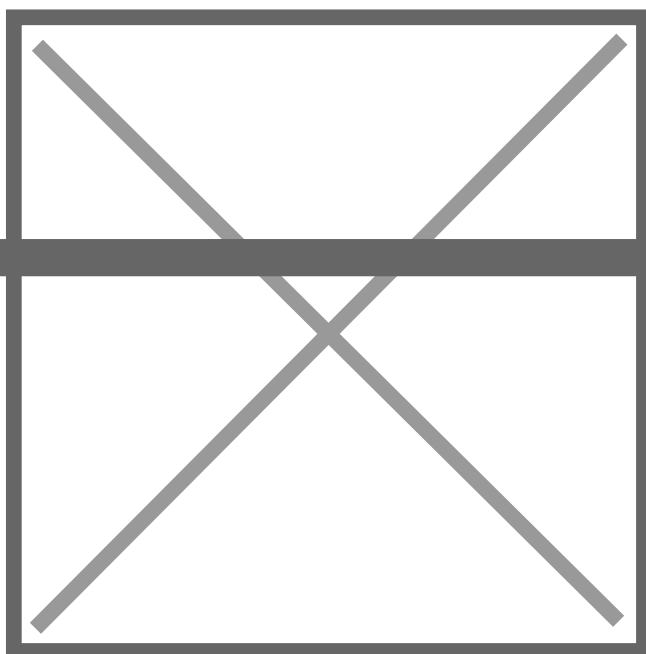
Objektnummer: 25461009 - 06547 Stolberg (Harz)

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung	Energieausweis	BEDARF
Wesentlicher Energieträger	Erdgas leicht	Endenergiebedarf	168 kWh/m²a
Energieausweis gültig bis	13.06.2035	Energieeffizienzklasse	F
Befuerung	Gas	Baujahr laut Energieausweis	2023

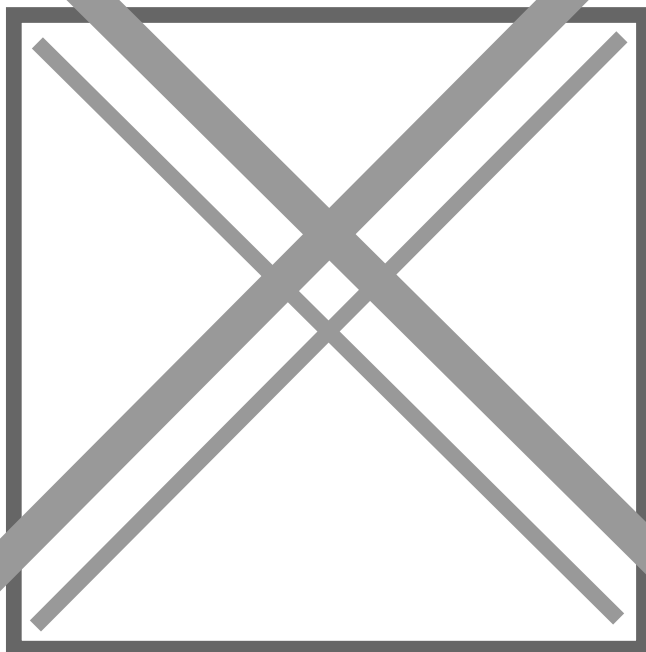
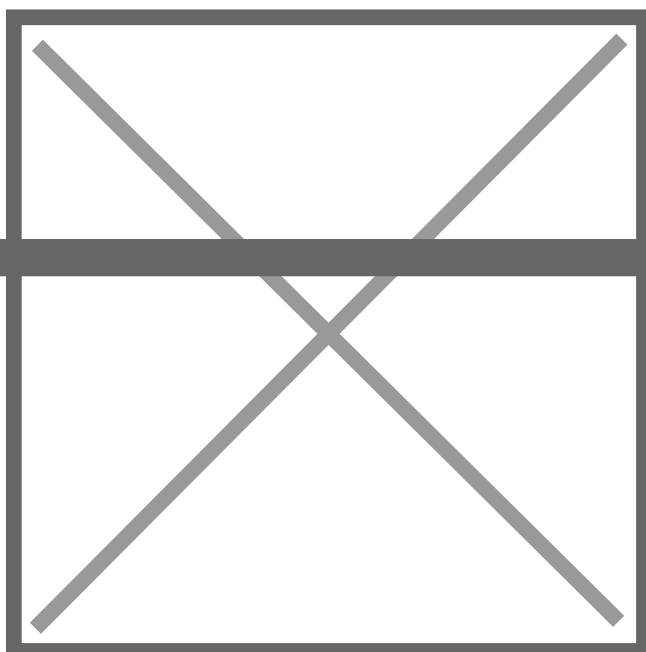
Objektnummer: 25461009 - 06547 Stolberg (Harz)

Die Immobilie



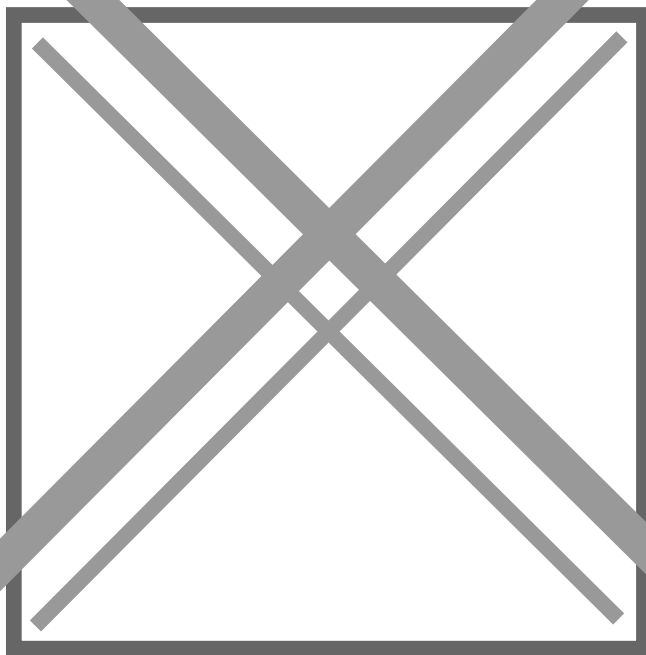
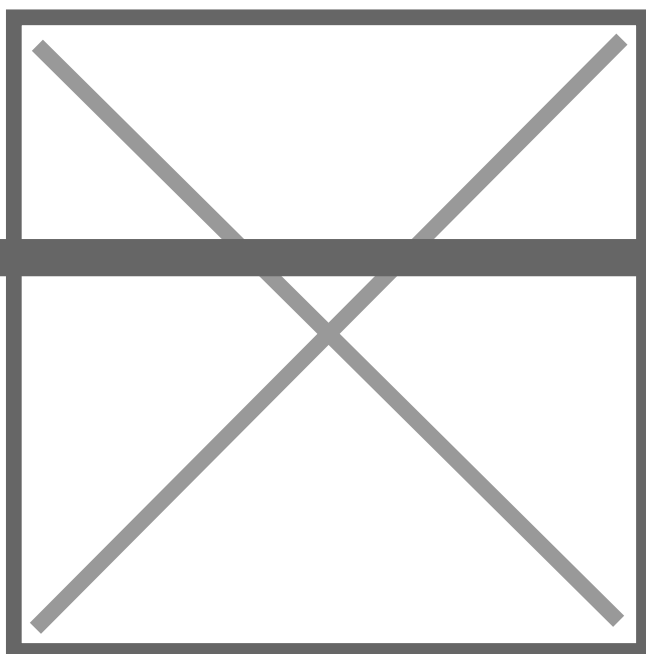
Objektnummer: 25461009 - 06547 Stolberg (Harz)

Die Immobilie



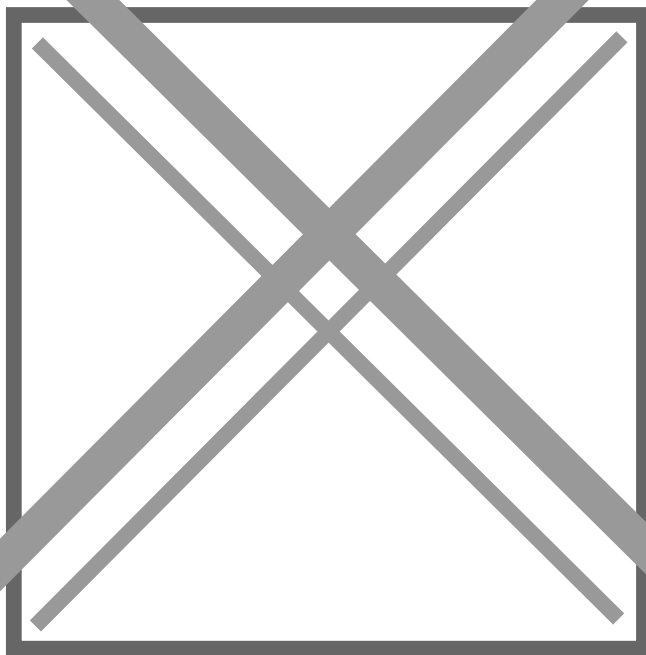
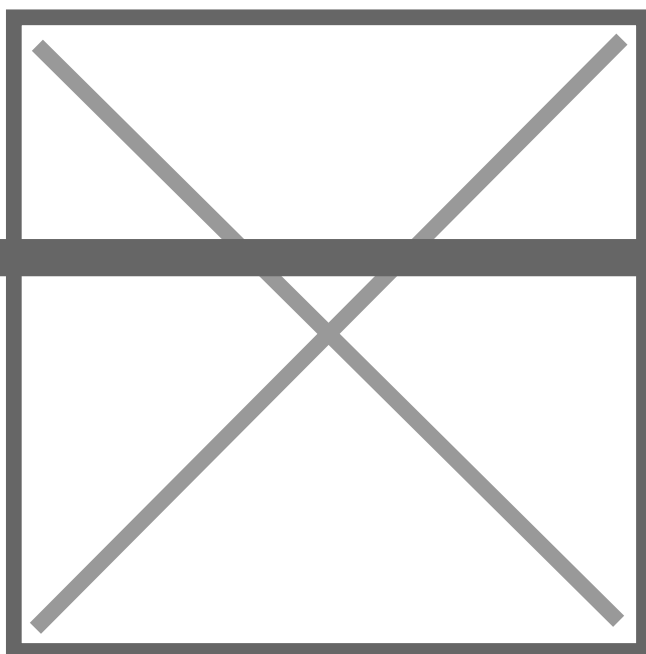
Objektnummer: 25461009 - 06547 Stolberg (Harz)

Die Immobilie



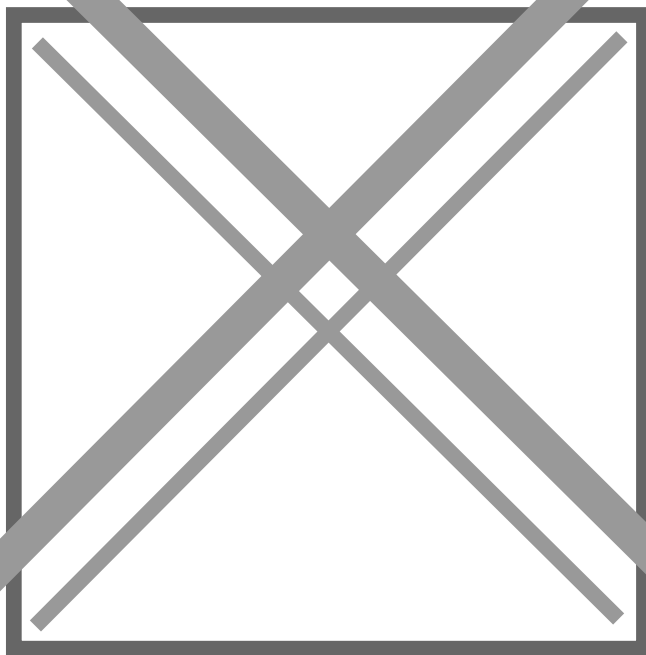
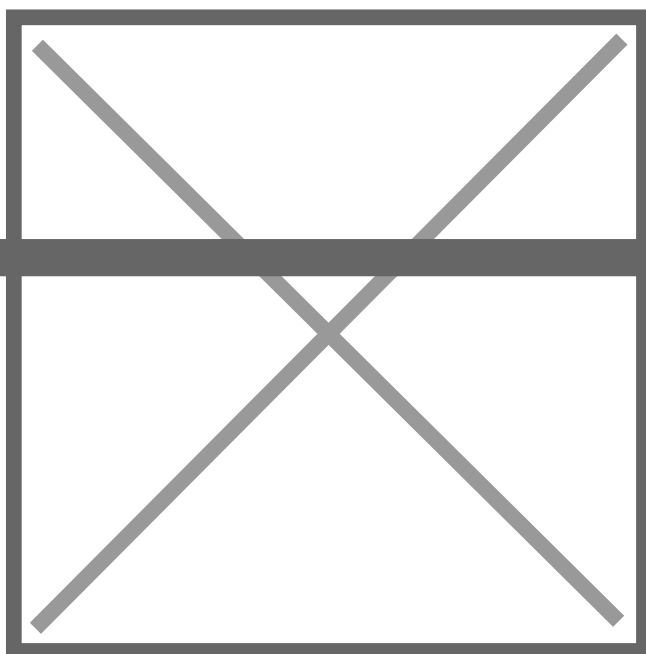
Objektnummer: 25461009 - 06547 Stolberg (Harz)

Die Immobilie



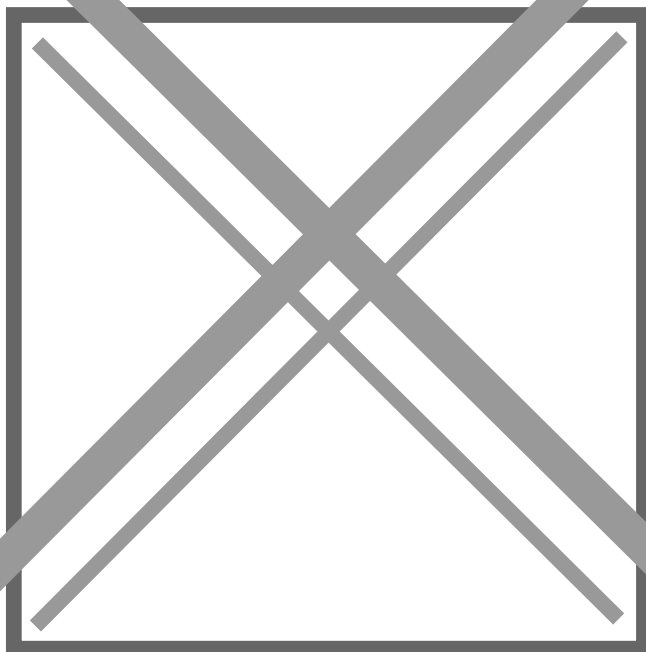
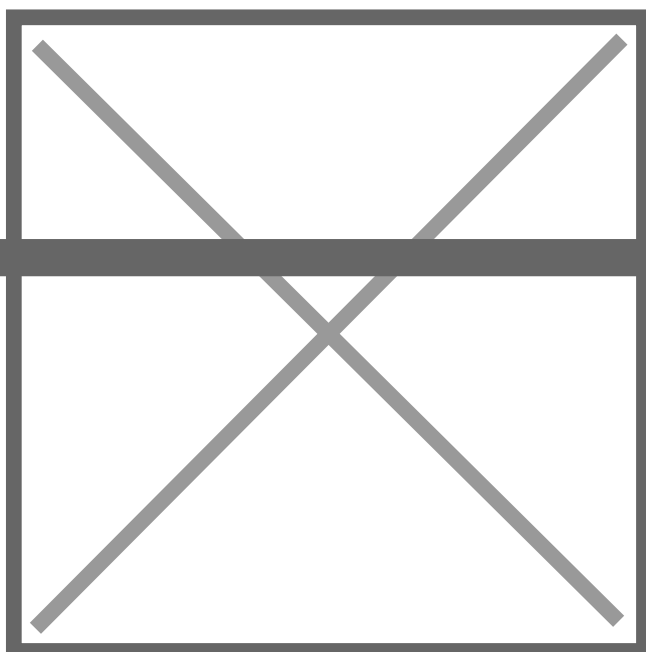
Objektnummer: 25461009 - 06547 Stolberg (Harz)

Die Immobilie



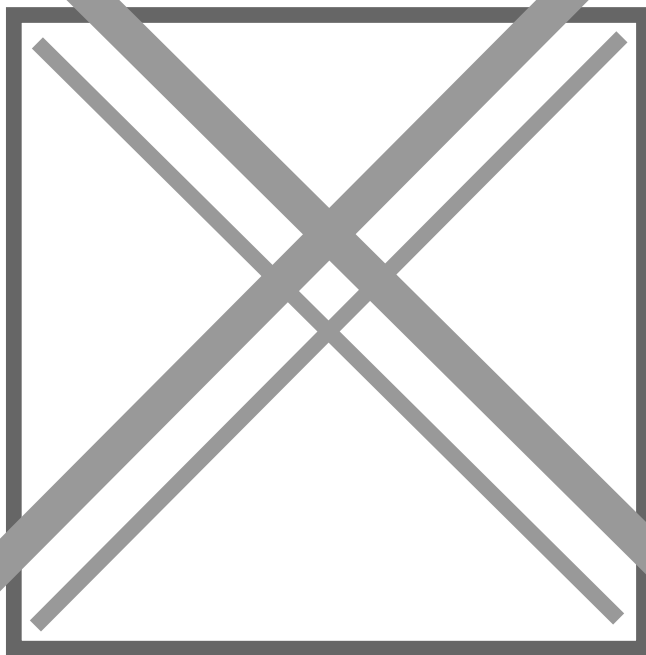
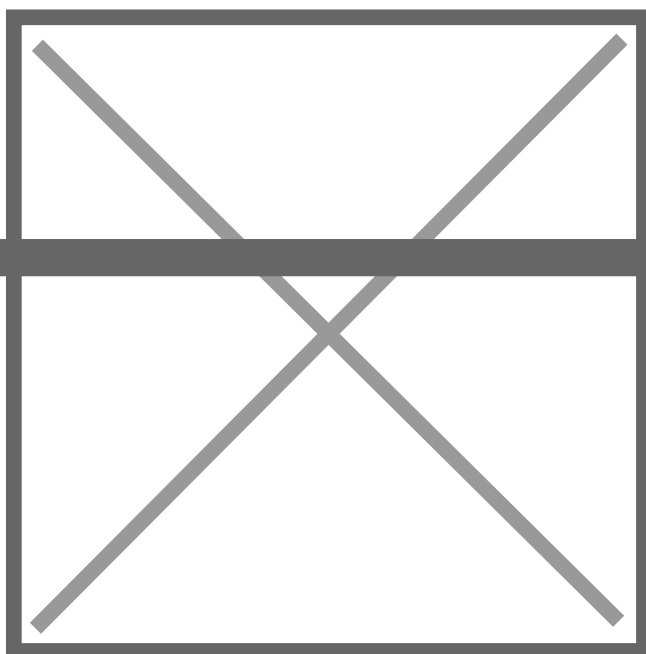
Objektnummer: 25461009 - 06547 Stolberg (Harz)

Die Immobilie



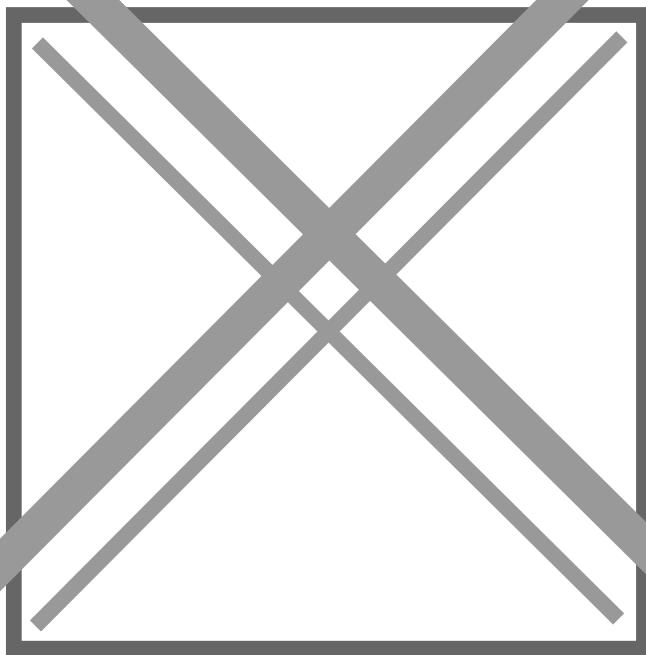
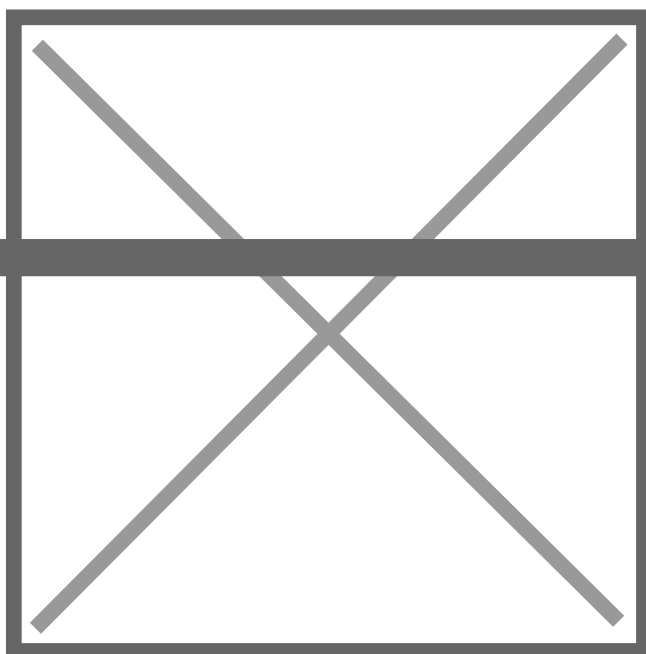
Objektnummer: 25461009 - 06547 Stolberg (Harz)

Die Immobilie



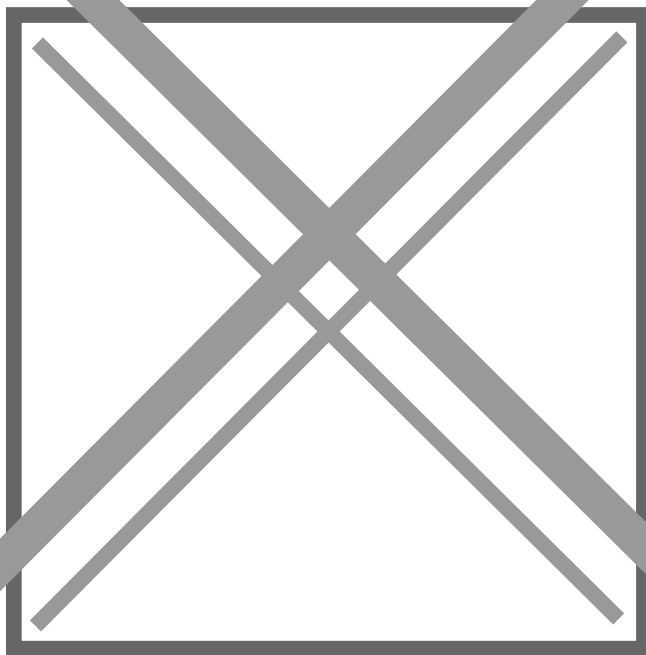
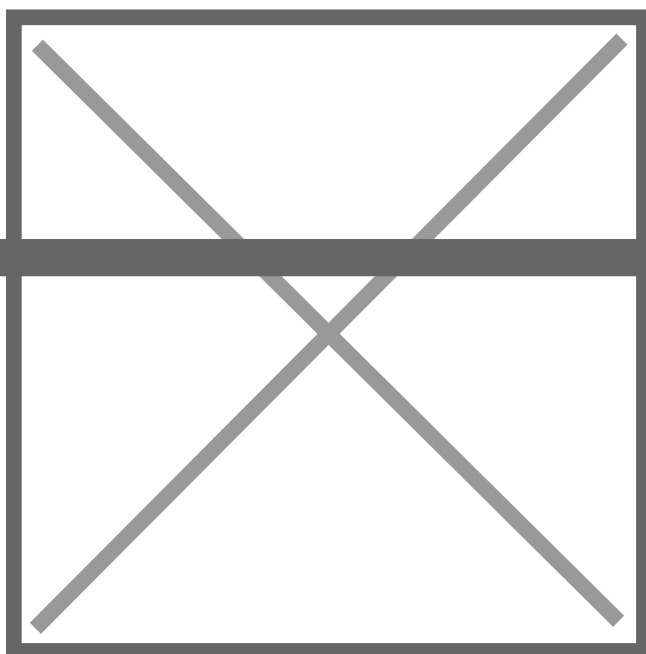
Objektnummer: 25461009 - 06547 Stolberg (Harz)

Die Immobilie



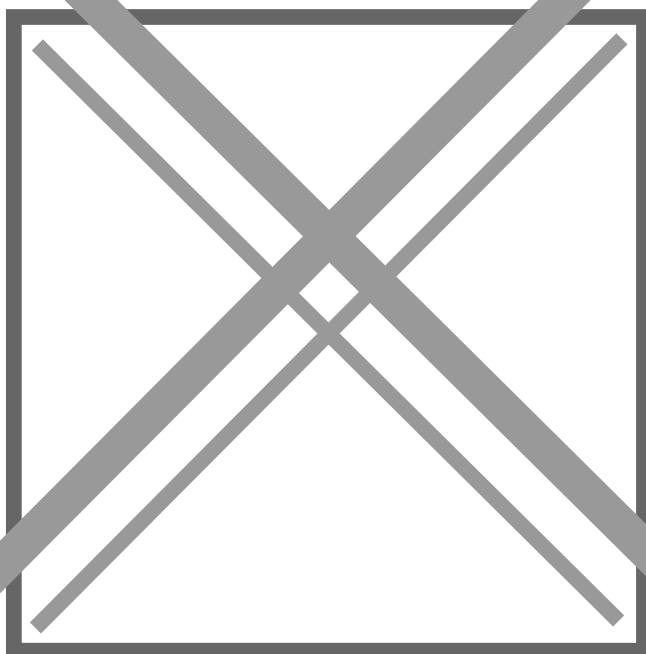
Objektnummer: 25461009 - 06547 Stolberg (Harz)

Die Immobilie



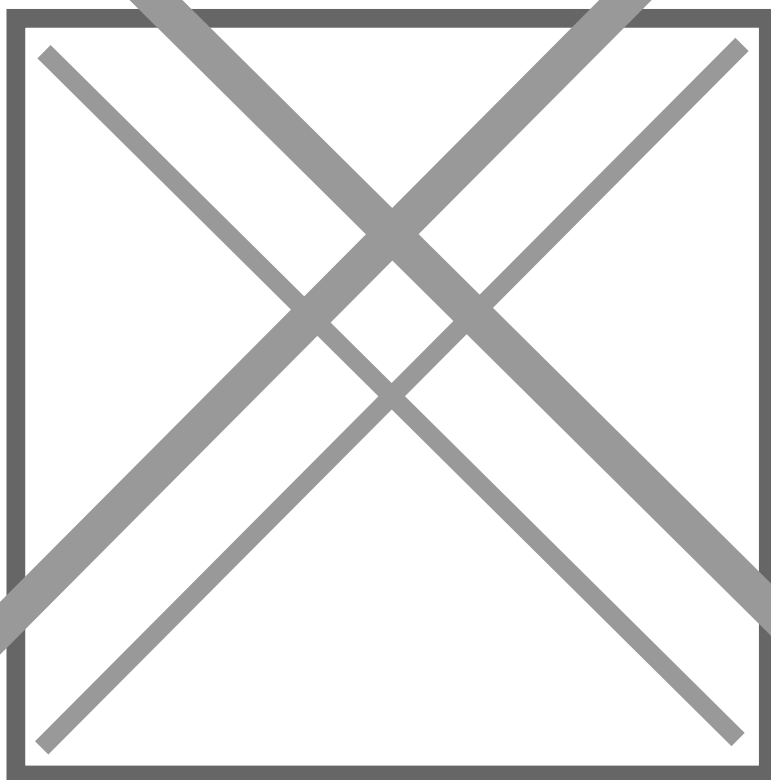
Objektnummer: 25461009 - 06547 Stolberg (Harz)

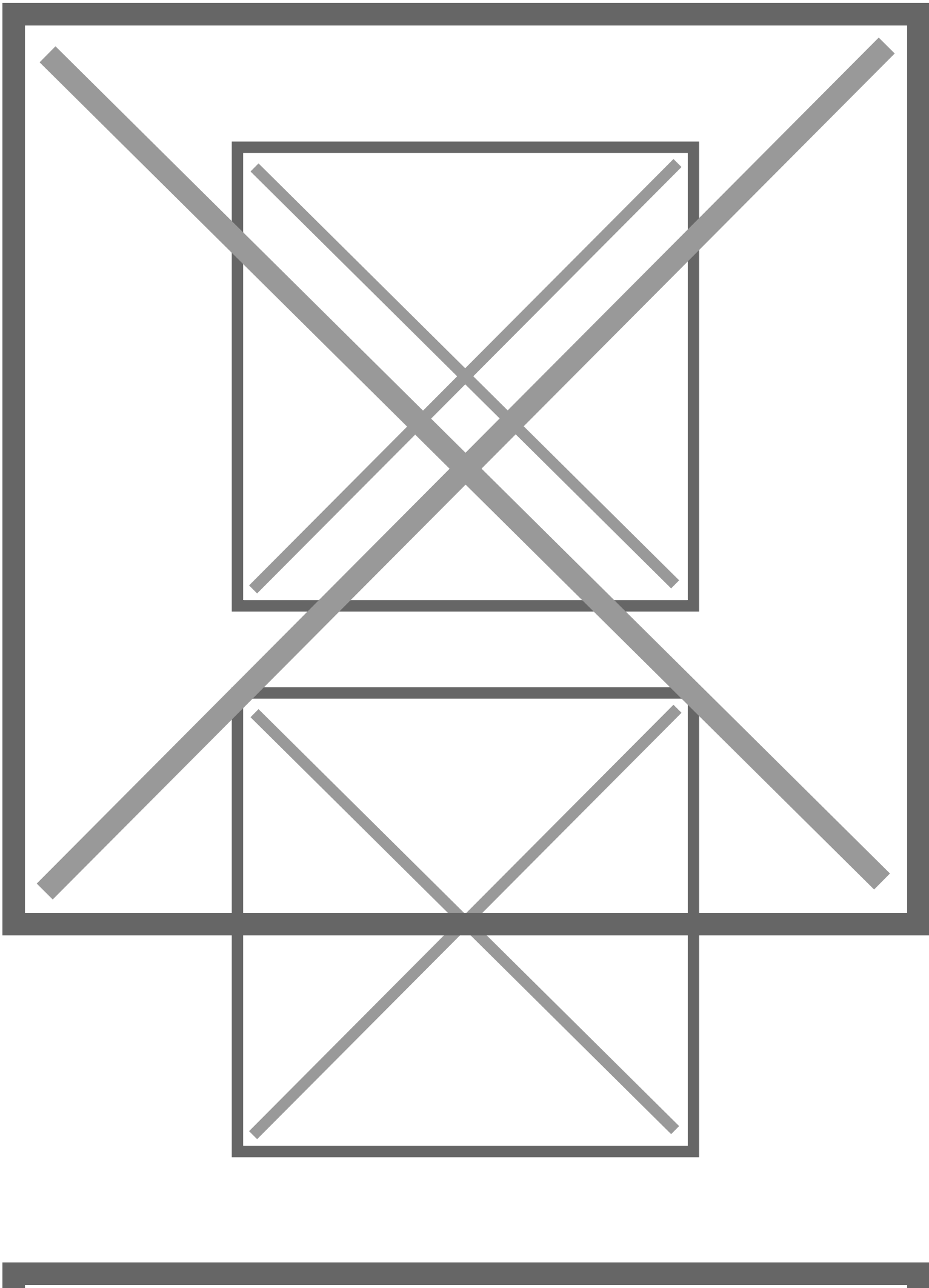
Die Immobilie

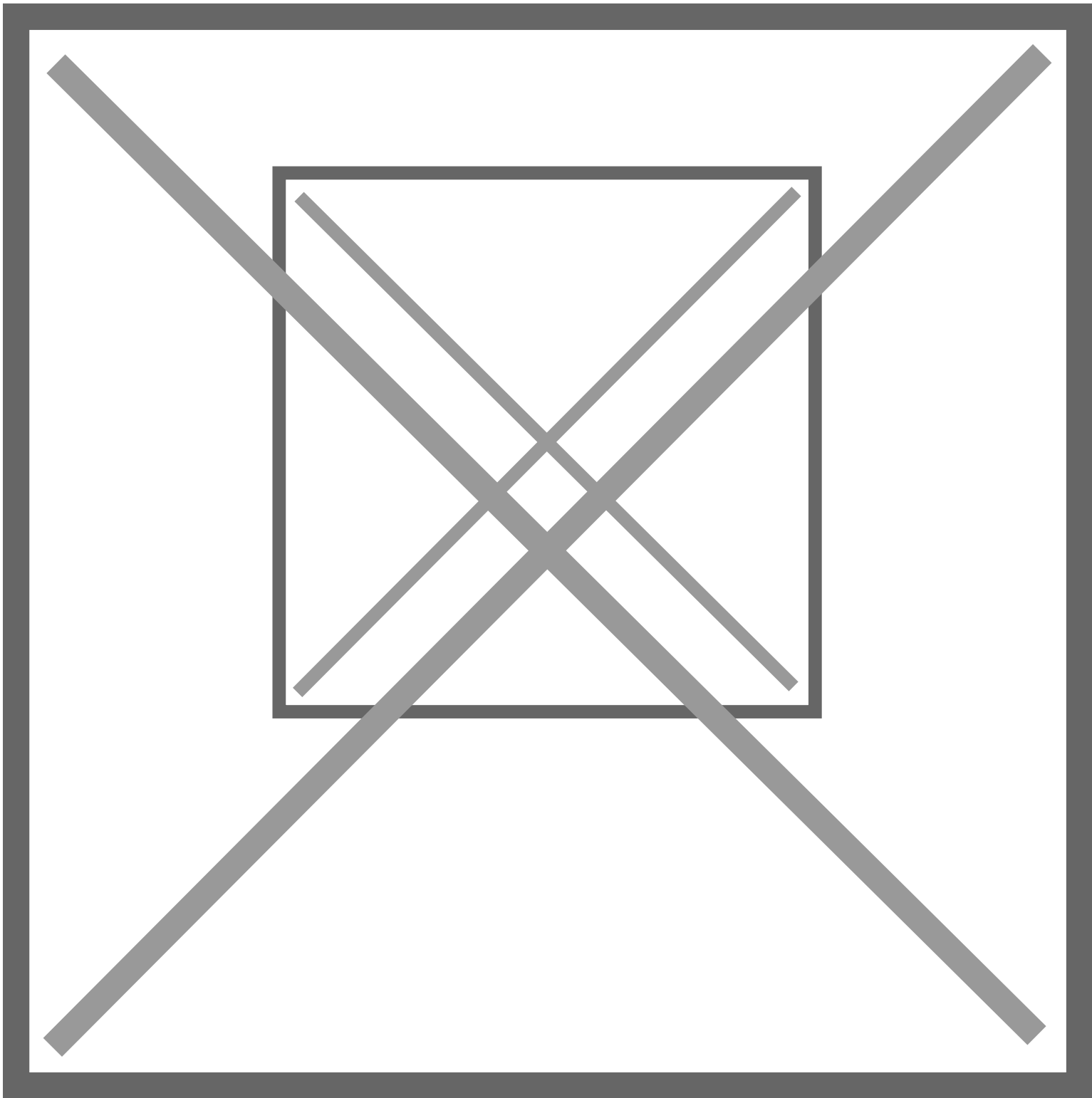


Objektnummer: 25461009 - 06547 Stolberg (Harz)

Grundrisse







Dieser Grundriss ist nicht maßstabsgetreu. Die Unterlagen wurden uns vom Auftraggeber zur Verfügung gestellt. Aus diesem Grund können wir nicht für die Richtigkeit der Angaben garantieren.

Objektnummer: 25461009 - 06547 Stolberg (Harz)

Ein erster Eindruck

- Stolberg Harz investieren in wachsenden Markt mit Zukunftspotenzial -
- Dabei mit historischem Haus ökologisch saniert und modernem Komfort -

Zum Verkauf steht ein stilvoll modernisiertes Einfamilienhaus aus dem Baujahr 1900, welches sich auf einem ca. 223 m² terrassiertem großem Grundstück befindet. Die Immobilie überzeugt durch eine Wohnfläche von etwa 140 m² auf 3 Geschossen und bietet durch ihre umfangreiche und zugleich behutsame Kernsanierung, die von 2020 bis 2024 durchgeführt wurde, einen neuwertigen Zustand und hohe Ebene der Ausstattung.

In dieser Zeit wurde die Immobilie umfassend ökologisch modernisiert und baulich optimiert. Dazu zählen die vollständige Erneuerung der Haus elektrisch und der Heiz-, Lüftungs- und Sanitäranlagen. Zwei neue Duschbäder wurden hinzugefügt, um den modernen Ansprüchen gerecht zu werden. Die Wände wurden mit ökologischer Kalkfarbe in einem ansprechenden, natürlichen Farbton gestrichen.

Die Böden des Hauses sind komplett neu mit hochwertigem deutschen Travertin im EG und Echtholzdielen Kiefer im OG ausgestattet, welche den Wohnräumen eine warme und elegante Atmosphäre verleihen. Hohe Handwerkskunst zeigt sich in den Detailarbeiten wie der Restaurierung und dem Erhalt der historischen Kasten- und Sprossenfenster, die sich harmonisch in das Gesamtbild des Hauses einfügen. Ein besonderes Highlight stellt der historische Kachelofen dar, der aus dem Vogtland stammt und traditionelles Flair in das modernisierte Haus bringt.

Investitionen wurden auch in die Außenanlagen getätigt, mit angelegten terrassierten Flächen und einem neu angelegten Garten. Eine neue Außenbeleuchtung ist geplant und ausgeführt wurden. Die nachhaltige Dämmung der Immobilie erfolgte in ökologischer Bauweise mit Lehmsteinen, was für eine ausgezeichnete Energiebilanz sorgt.

Die handwerklich angefertigten Tischlerarbeiten umfassen eine maßgeschneiderte Treppenanlage, stilvoll gestaltete Innentüren und eine funktionale Einbauküche, die den Charme des Hauses unterstreichen und den Wohnkomfort erhöhen.

Das Einfamilienhaus steht für eine gelungene Verbindung aus Alt und Neu, bei der die historischen Elemente erhalten und mit den Annehmlichkeiten des modernen Wohnens kombiniert wurden. Die Immobilie ist damit perfekt für Käufer, die Wert auf nachhaltiges und stilvolles Wohnen legen.

**Vorstellbar für kleine Familien, 2 Personen oder als Single-Haus, zur zeitweisen Nutzung
als Zweitwohnsitz oder auch als Ferienobjekt durch die wunderschöne Lage Stolbergs und
Haus mit Vermietung vorstellbar.**

**Dieses Haus ist bereit, ein neues Kapitel in seiner langen Geschichte zu beginnen und bietet
zukünftigen Eigentümern die Möglichkeit, in einem vollständig sanierten und hochwertigen
Zuhause das Leben zu genießen. Nehmen Sie gerne Kontakt auf, um weitere Informationen
zu erhalten oder einen Besichtigungstermin zu vereinbaren.**

Objektnummer: 25461009 - 06547 Stolberg (Harz)

Ausstattung und Details

2020 bis 2024 Kernsanierung, ökologische Sanierung/Modernisierung, Aufwertung
Außenanlagen mit Bauplanung und Ausführung (Architekt und spezialisierte
Baufachfirmen)

2020 bis 2024 HLS mit Errichtung von neuen Duschcabins sowie Hauselektrik komplett
neu

2020 bis 2024 Malerarbeiten mit ökologischer Lackfarbe

2020 bis 2024 Bodenbelagsarbeiten in Naturstein (deutscher Travertin) und Echtholz
(Kiefer)

2020 bis 2024 Einbau und Errichtung historischer Kachelöfen (aus dem Vogtland)

2020 bis 2024 Dämmmaßnahmen, ökologischer Bauwerk (Lehmsteine)

2020 bis 2024 Tischlerarbeiten, Treppenanlage, Innentüren und Einbauküche

2020 bis 2024 Erhalt und Restaurierung historische Kasten/Sprossenfenster

2020 bis 2024 Errichtung terrassierte Außenanlage(n)

Objektnummer: 25461009 - 06547 Stolberg (Harz)

Alles zum Standort

Stolberg (Harz) besticht als idyllische Kleinstadt mit einem einprägnanten Charakter und bietet Investoren ein Nischenmarktpotenzial, das durch gezielte Modernisierungen und wirtschaftliche Impulse an Attraktivität gewinnt. Die geplante Ansiedlung von zwei Bahnserviceunternehmen mit rund 100 neuen Arbeitsplätzen und Investitionen von etwa 45 Millionen Euro stärkt nachhaltig die lokale Wirtschaft und schafft eine solide Basis für eine stabile Nachfrage. Zudem profitiert die Stadt von fortschrittlichen Infrastrukturmaßnahmen wie dem „Kupferberg“-Projekt und dem Ausbau der Breitbandversorgung, die insbesondere für qualitätsbewusste Käufer und Homeoffice-Nutzer von Bedeutung sind. Diese Entwicklungen unterstreichen Stolbergs Potenzial als Standort mit langfristiger Perspektive und selektivem Wertsteigerungspotenzial.

Der historische Ort Stolberg in der Gemeinde Südharz zeichnet sich durch seine ruhige, naturnahe Lage und das denkmalgeschützte Ambiente aus, das insbesondere Liebhaber von charaktervollen Immobilien anspricht. Trotz der überschaubaren Infrastruktur und der begrenzten lokalen Arbeitsplätze bietet der Standort durch seine Nähe zu touristischen Entwicklungsprojekten wie dem Naturresort Schindelbruch und dem Montanhistorischen Zentrum im ehemaligen Krankenhaus eine vielversprechende funktionale Aufwertung. Diese Initiativen fördern den Tourismus und eröffnen Chancen für kurzfristige Vermietungen, was eine gezielte Wertsteigerung hochwertiger Objekte ermöglicht. Die ruhige Sicherheitslage und das geringe Risiko unterstreichen die Attraktivität für Investoren, die auf langfristige Stabilität und nachhaltige Entwicklung setzen.

Ogleich Stolberg (Harz) und sein historischer Ortskern keine umfangreiche urbane Infrastruktur bieten, überzeugt die Lage durch ihre strategische Einbettung in ein

Infrastruktur. Für Investoren ergeben sich hier Chancen in einem selektiven Marktsegment, das durch eine begrenzte Marktliquidität geprägt ist, jedoch durch die Einzigartigkeit der Objekte und die geplanten wirtschaftlichen Impulse eine solide Wertentwicklung verspricht. Die Kombination aus naturnaher Ruhe, denkmalgeschütztem Flair und der Nähe zu touristischen Highlights macht diesen Standort zu einer exklusiven Gelegenheit für Investoren, die auf nachhaltige Wertsteigerung und ein charaktervolles Immobilienportfolio setzen.

Insgesamt präsentiert sich Stolberg (Harz) als ein vielversprechender Nischenmarkt für Investoren, die Wert auf Stabilität, gezielte Infrastrukturentwicklung und langfristiges Wachstumspotenzial legen. Die Kombination aus wirtschaftlicher Erneuerung, touristischer Aufwertung und einzigartigem Standortcharakter schafft eine solide Grundlage für eine

nachhaltige Wertentwicklung Ihrer Investition.

Objektnummer: 25461009 - 06547 Stolberg (Harz)

Weitere Informationen

GELDWÄSCHE: Als Immobilienmaklerunternehmen ist die von Poll Immobilien GmbH nach § 2 Abs. 1 Nr. 14 und § 1 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 erhalten (wenn Sie als natürliche Person handeln) – beispielsweise mittels einer Kopie. Bei einer juristischen Person benötigen wir eine Kopie des Handelsregisterauszugs, aus welcher 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 Irrtümern. 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

Objektnummer: 25461009 - 06547 Stolberg (Harz)

Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Ulrich Baumbach-Winkel

Bahnhofstraße 10a, 99084 Nordhausen

Tel. +49 3631 - 4000050

E-Mail: nordhausen@von-poll.com

zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com