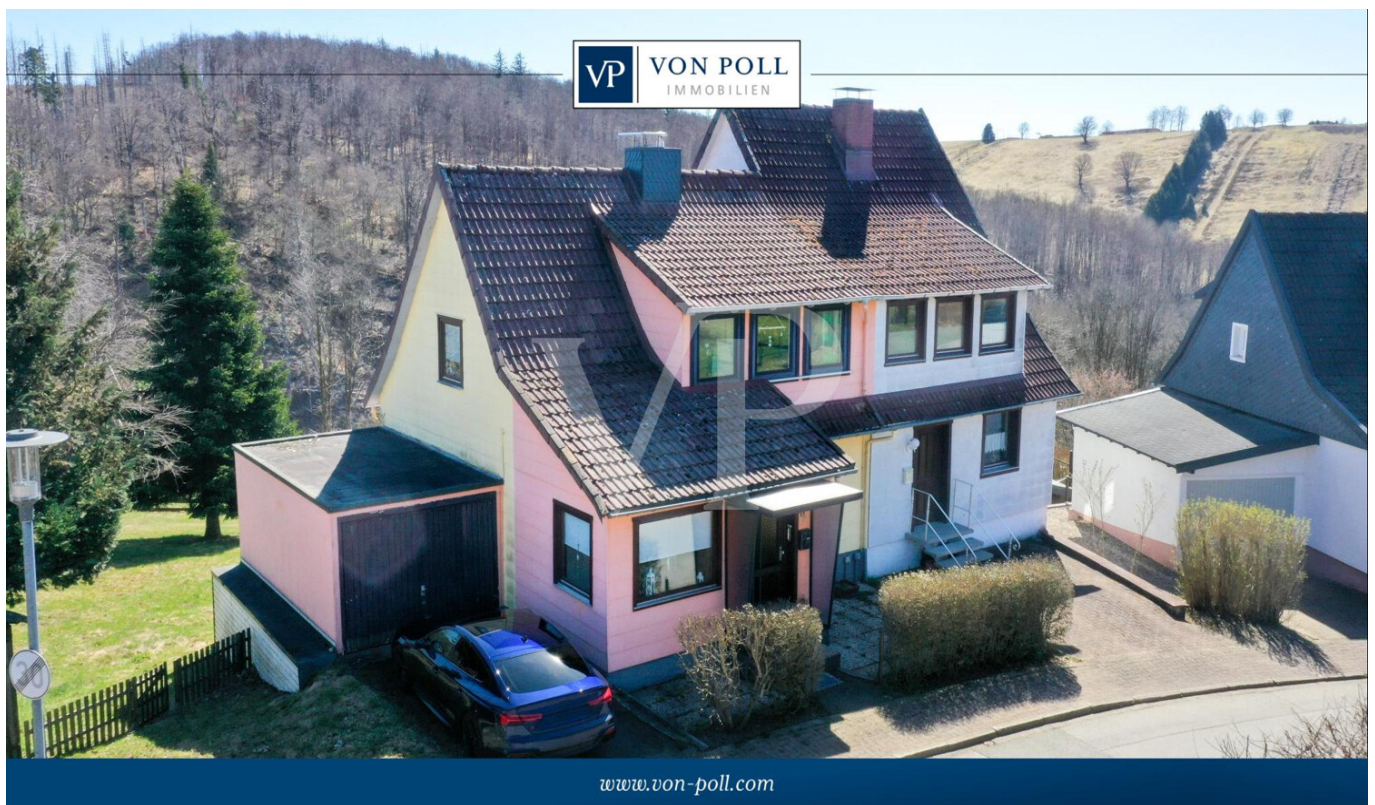


**Sankt Andreasberg**

# Charmante Doppelhaushälfte im Harz mit 90 m<sup>2</sup> Wohnfläche, Garage und großen Grundstück von 1717 m<sup>2</sup>

**Objektnummer: 26323049**



**KAUFPREIS: 125.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 90 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 4 • GRUNDSTÜCK: 1.714 m<sup>2</sup>**

**Objektnummer: 26323049 - 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: 26323049 - 37444 Sankt Andreasberg

## Auf einen Blick

Objektnummer	26323049	Kaufpreis	125.000 EUR
Wohnfläche	ca. 90 m <sup>2</sup>	Haus	Einfamilienhaus
Dachform	Satteldach	Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Zimmer	4		
Badezimmer	2		
Baujahr	1957		
Stellplatz	1 x Garage	Bauweise	Massiv
		Nutzfläche	ca. 30 m <sup>2</sup>
		Ausstattung	Einbauküche

Objektnummer: 26323049 - 37444 Sankt Andreasberg

## Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung	Energieinformationen	BEDARF
Wesentlicher Energieträger	Gas	Endenergiebedarf	245.60 kWh/m <sup>2</sup> a
Energieausweis gültig bis	11.04.2036	Energie-Effizienzklasse	G
Befuerung	Gas	Baujahr laut Energieausweis	1957

Objektnummer: 26323049 - 37444 Sankt Andreasberg

## Die Immobilie



Objektnummer: 26323049 - 37444 Sankt Andreasberg

## Die Immobilie



Objektnummer: 26323049 - 37444 Sankt Andreasberg

## Die Immobilie



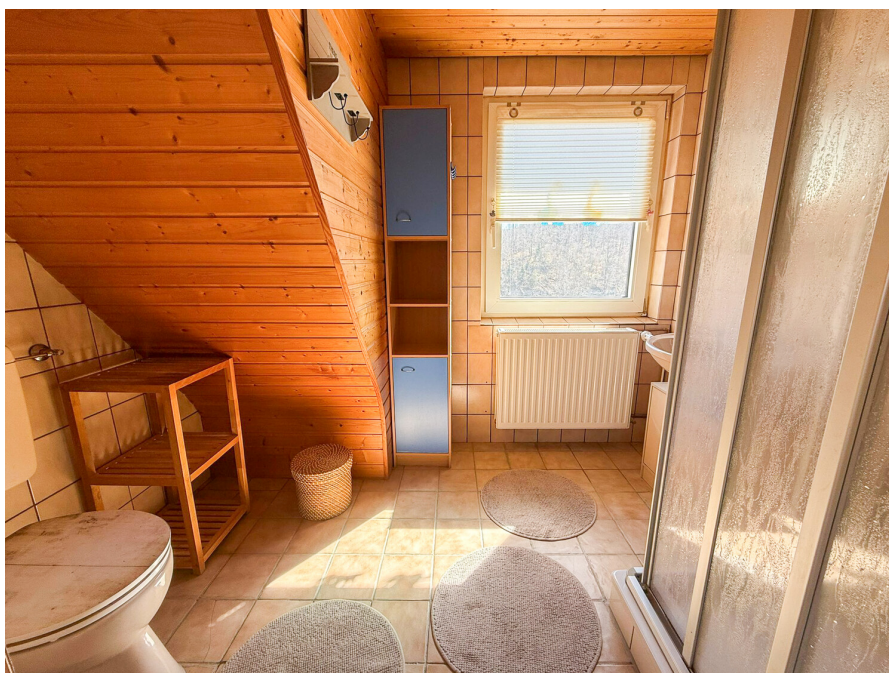
Objektnummer: 26323049 - 37444 Sankt Andreasberg

## Die Immobilie



Objektnummer: 26323049 - 37444 Sankt Andreasberg

## Die Immobilie



Objektnummer: 26323049 - 37444 Sankt Andreasberg

## Die Immobilie



Objektnummer: 26323049 - 37444 Sankt Andreasberg

## Die Immobilie



Objektnummer: 26323049 - 37444 Sankt Andreasberg

## Die Immobilie



FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN

VP 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: 26323049 - 37444 Sankt Andreasberg**

## Ein erster Eindruck

Diese Doppelhaushälfte befindet sich in ruhiger Lage von St. Andreasberg und überzeugt durch ihre klassische Aufteilung sowie das vorhandene Entwicklungspotenzial. Das Haus wurde ca. 1957 in massiver Bauweise errichtet und bietet eine Wohnfläche von rund 90 m<sup>2</sup>, verteilt auf mehrere Ebenen. Dazu kommt das große Grundstück von 1714 m<sup>2</sup>, was viel potenzial bietet. Auch eine Bebauung müsste möglich sein.

Die besondere schöne Aussicht auf die Harzer Berge und Täler sollten nicht unerwähnt bleiben.

Im Erdgeschoss befinden sich die zentralen Wohnräume, darunter ein gemütliches Wohnzimmer sowie die Küche mit Einbauküche. Von hier aus genießen Sie eine angenehme Wohnatmosphäre mit viel Tageslicht.

Das Dachgeschoss beherbergt die Schlafräume sowie ein Badezimmer. Ein Durchgangszimmer führt dabei zum Bad und kann flexibel als Ankleide, Büro oder zusätzlicher Raum genutzt werden.

Das Haus ist voll unterkellert und bietet neben praktischen Abstellflächen auch weitere Nutzungsmöglichkeiten.

Besonders hervorzuheben ist die Möglichkeit, nicht nur diese Doppelhaushälfte, sondern auch die benachbarte Einheit zu erwerben – ideal für Familien, Mehrgenerationenwohnen oder Kapitalanleger.

Eine Garage rundet das Angebot ab.

Wir freuen uns auf ihr Interesse!



Gerne unterstützt Sie Von Poll Finanz mit Frau Keller auch bei der Finanzierung.

**Objektnummer: 26323049 - 37444 Sankt Andreasberg**

## Ausstattung und Details

massive Bauweise  
Satteldach  
Gas-Zentralheizung  
Einbauküche vorhanden  
Laminatboden  
Holzfenster mit Isolierverglasung  
2 Badezimmer  
unterkellert (ca. 30 m<sup>2</sup> Nutzfläche)  
Garage vorhanden  
renovierungsbedürftiger Zustand  
gute Basis für individuelle Modernisierung

**Objektnummer: 26323049 - 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: 26323049 - 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 vorbehaltenlich 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: 26323049 - 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)