

Sankt Andreasberg

# Gepflegte 3-Zimmer-Wohnung (Wohnfläche ca. 66 m<sup>2</sup>) , Balkon mit traumhaftem Ausblick

Property ID: 26323074



**PURCHASE PRICE: 82.500 EUR • LIVING SPACE: ca. 66 m<sup>2</sup> • ROOMS: 3**

**Property ID: 26323074 - 37444 Sankt Andreasberg**

- **At a glance**
- **The property**
- **Energy Data**
- **A first impression**
- **All about the location**
- **Other information**
- **Contact partner**

Property ID: 26323074 - 37444 Sankt Andreasberg

## At a glance

Property ID	26323074
Living Space	ca. 66 m <sup>2</sup>
Rooms	3
Bedrooms	2
Bathrooms	1
Year of construction	1973
Type of parking	1 x Outdoor parking space

Purchase Price	82.500 EUR
Type	Apartment
Commission	Käuferprovision beträgt 2.950,- € (inkl. MwSt.)
Condition of property	Well-maintained
Construction method	Solid
Usable Space	ca. 5 m <sup>2</sup>
Equipment	Built-in kitchen, Balcony

Property ID: 26323074 - 37444 Sankt Andreasberg

## Energy Data

Type of heating	Central heating	Energy Certificate	Legally not required
Power Source	Oil		

Property ID: 26323074 - 37444 Sankt Andreasberg

## The property



Property ID: 26323074 - 37444 Sankt Andreasberg

## The property



Property ID: 26323074 - 37444 Sankt Andreasberg

## The property



Property ID: 26323074 - 37444 Sankt Andreasberg

## The property



Property ID: 26323074 - 37444 Sankt Andreasberg

## The property



Property ID: 26323074 - 37444 Sankt Andreasberg

## The property



Property ID: 26323074 - 37444 Sankt Andreasberg

## The property



Property ID: 26323074 - 37444 Sankt Andreasberg

## The property



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)

**Property ID: 26323074 - 37444 Sankt Andreasberg**

## **A first impression**

Diese gepflegte 3-Zimmer-Ferienwohnung mit ca. 66 m<sup>2</sup> Wohnfläche befindet sich im 1. Obergeschoss eines Wohnhauses aus dem Jahr 1973 in naturnaher Lage direkt am Nationalpark Harz. Die ruhige Umgebung und die unmittelbare Nähe zur Natur machen diese Immobilie zu einem idealen Rückzugsort für Erholungssuchende.

Der helle Wohn- und Essbereich überzeugt durch große Fensterflächen und bietet Zugang zum sonnigen Südbalkon mit herrlichem Blick auf die umliegende Waldlandschaft. Die funktionale Küche ist komplett ausgestattet und fügt sich harmonisch in den Wohnbereich ein.

Zwei Schlafzimmer bieten ausreichend Platz für Familien, Paare oder Feriengäste. Das Badezimmer verfügt über eine Badewanne mit Duschköglichkeit, WC und Waschplatz.

Stellplätze stehen den Bewohnern des Hauses zur gemeinschaftlichen Nutzung zur Verfügung. Die Beheizung erfolgt über eine Zentralheizung. Das monatliche Hausgeld beträgt derzeit 380,00 € und beinhaltet sämtliche laufenden Kosten ausschließlich des Stromverbrauchs.

Ob als Ferienwohnung, Kapitalanlage oder persönlicher Rückzugsort im Harz – diese gepflegte Wohnung überzeugt durch ihre attraktive Lage, den schönen Ausblick und die sofortige Nutzbarkeit.

Mit ihrer naturnahen Lage direkt am Nationalpark, dem gepflegten Zustand und dem ansprechenden Balkon mit Ausblick eignet sich diese Wohnung ideal für alle, die das Wohnen im Grünen schätzen und auf eine gute Grundausstattung Wert legen. Lassen Sie sich bei einer Besichtigung von den Vorzügen dieses Angebots überzeugen.

Gern steht Ihnen von Poll Finance mit Frau Keller für Ihre Finanzierung zur Ver

**Property ID: 26323074 - 37444 Sankt Andreasberg**

## All about the location

Sankt Andreasberg liegt zwischen Braunlage im Osten, Herzberg am Harz im Westen, Bad Lauterberg im Süden sowie Clausthal-Zellerfeld und Altenau im Nordwesten im Naturpark Harz am Rand des Nationalparks Harz. Die Bergstadt befindet sich direkt südlich der an der Jordanshöhe gelegenen Quelle der Sperrlutter (nahe den Glückaufklippen), welche die Stadt unmittelbar westlich passiert und nach Süden der Oder zuließt. In diese mündet beim südöstlichen Stadtteil Oderhaus die Trutenbeek.

In einem südlichen Halbkreis wird das Ortsgebiet vom Galgenberg (594,3 m), Glockenberg (627 m), Matthias-Schmidt-Berg (663 m) sowie dem Beerberg (658,1 m) eingerahmt und erstreckt sich im Norden hinauf zur Jordanshöhe (723 m). In dieser Richtung befinden sich beim etwas entfernten Ortsteil Sonnenberg unter anderem die beiden Sonnenberge (max. 853,4 m) und der Rehberg (893 m). Nahe Oderhaus befindet sich der Schloßkopf (623,5 m).

Aufgrund ihrer topografischen Lage am oberen Ende des langgestreckten Sperrluttertals besteht Annerschbarrich, so der einheimische Name, aus der Unterstadt (500–590 m ü. NN) – Altstadt, Punkt der Stadtgründung – und der Oberstadt (590–720 m). Die Bergstadt ist umgeben von unter Naturschutz stehenden Bergwiesen, Wäldern und Bergen.

Aufgrund der Höhenlage sind Sankt Andreasberg (520–720 m) und Sonnenberg (800–850 m) auch heute noch einigermaßen schneesicher. Sankt Andreasberg ist ein alpines Skizentrum des Harzes, mit drei Schleppliften am Sonnenberg sowie zwei Doppelsesselbahnen und noch zwei von ursprünglich drei Schleppliften am „Skizentrum Matthias-Schmidt-Berg“, an dem auch eine Sommerrodelbahn zur Verfügung steht.

Zusätzlich bietet dieser Berg seit 2013 mit dem MSB-X-Trail einen Mountainbike-Downhill-Parcours mit sechs Strecken. Im Teichtal befindet sich die erste Snowtubingbahn des Harzes.

Das Loipensystem um Sankt Andreasberg umfasst 40 km und bietet am Sonnenberg Anschluss nach Oderbrück/Torfhaus und zur Ackerloipe/Altenau. Nordic Walking, Wandern, Mountain-Biking und Trekking sind beliebte Sommersportarten in der ruhigen Umgebung der Bergstadt Sankt Andreasberg. Im Kurpark befindet sich auch ein Hochseilgarten/Kletterpark. Der Oderteich im Nationalpark Harz steht im Sommer als Naturbademöglichkeit in seinem südlichen Teil zur Verfügung.

Von Torfhaus und Oderteich kommend, durchläuft die Brocken-Umgehungs-Route des knapp 100 km langen Harzer Hexenstieges den Ort und führt über Braunlage weiter nach

**Thale.**

**St. Andreasberg verfügt über eine gute Infrastruktur mit Supermarkt, Restaurants, Bäcker, Ärzte und vieles mehr. Auch die Verkehrsanbindung mit dem PKW ist hervorragend. Ein gut ausgebautes Straßennetz bringt Sie in alle Richtungen. Ebenso gibt es eine sehr gute Anbindung mit öffentlichen Verkehrsmitteln in Richtung Clausthal-Zellerfeld, Goslar, Braunlage, etc.**

**Der Ort verbindet viele Annehmlichkeiten miteinander, sei es einfach nur Wohnen und Leben, Urlauben oder sportliche Aktivitäten zu allen Jahreszeiten.**

**Property ID: 26323074 - 37444 Sankt Andreasberg**

## Other information

**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.

**Property ID: 26323074 - 37444 Sankt Andreasberg**

## Contact partner

**For further information, please contact your contact person:**

**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)**

*To the Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

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