

Sankt Andreasberg

## 3-room penthouse apartment with approximately 53 m<sup>2</sup> of living space and fantastic views

*Property ID: 25323128*



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

PURCHASE PRICE: 53.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 53 m<sup>2</sup> • ROOMS: 3

Property ID: 25323128 - 37444 Sankt Andreasberg

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

Property ID: 25323128 - 37444 Sankt Andreasberg

## At a glance

Property ID	25323128
Living Space	ca. 53 m <sup>2</sup>
Floor	2
Rooms	3
Year of construction	1968
Type of parking	1 x Underground car park

Purchase Price	53.000 EUR
Commission	Käuferprovision beträgt 2650,- € (inkl. MwSt.)
Modernisation / Refurbishment	2019
Condition of property	Well-maintained
Usable Space	ca. 5 m <sup>2</sup>
Equipment	Built-in kitchen, Balcony

Property ID: 25323128 - 37444 Sankt Andreasberg

## Energy Data

Energy Source	Oil
Energy certificate valid until	05.11.2026
Power Source	Oil

Energy Certificate	Energy consumption certificate
Final energy consumption	100.00 kWh/m <sup>2</sup> a
Energy efficiency class	G
Year of construction according to energy certificate	1968

Property ID: 25323128 - 37444 Sankt Andreasberg

## The property



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



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

Property ID: 25323128 - 37444 Sankt Andreasberg

## The property



Property ID: 25323128 - 37444 Sankt Andreasberg

## The property



Property ID: 25323128 - 37444 Sankt Andreasberg

## The property



Property ID: 25323128 - 37444 Sankt Andreasberg

## The property



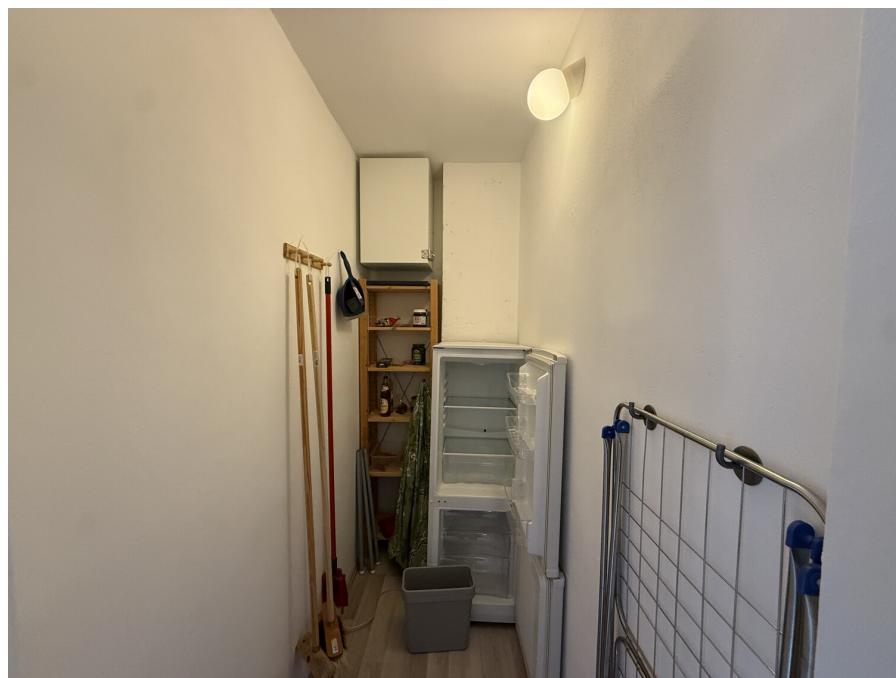
Property ID: 25323128 - 37444 Sankt Andreasberg

## The property



Property ID: 25323128 - 37444 Sankt Andreasberg

## The property



Property ID: 25323128 - 37444 Sankt Andreasberg

## The property



Property ID: 25323128 - 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: 25323128 - 37444 Sankt Andreasberg

## A first impression

Welcome to this attractive 3-room penthouse apartment in a well-maintained multi-family building dating from 1968. Offering approximately 53 m<sup>2</sup> of living space, the apartment boasts a well-designed layout and is ideal for singles, couples, or small families. A central, spacious hallway connects all the rooms, creating a pleasant first impression. The bright and generously sized living and dining room forms the heart of the apartment: large windows flood the space with natural light, creating a welcoming atmosphere and offering beautiful views of the surrounding area – an ideal spot for relaxing or entertaining. From the large balcony, you can enjoy a wonderful view of the Harz Mountains. The separate kitchen provides ample space for all necessary appliances and practical storage. Here, you can easily prepare your meals, while the living and dining room serves as a separate central gathering place. The quiet bedroom offers advantageous furniture placement options and provides a relaxing retreat. An additional room offers flexible use as a children's room, home office, or guest room, adapting to various lifestyles. The bathroom features a window and a bathtub. It offers pleasant comfort and provides natural light and ventilation – ideal for a refreshing start to the day or relaxing evenings. The apartment is in excellent condition overall; a comprehensive modernization in 2019 – including flooring, windows, and building services – underscores its contemporary living standards. The top-floor location offers additional peace and privacy, as there is no direct foot traffic in front of the apartment door. A garage provides shelter for your car in all weather conditions, while a private cellar offers additional storage space. The surrounding area boasts convenient access to shops, public transportation, and leisure and recreational facilities, ensuring a well-balanced quality of life. This well-maintained and well-designed top-floor apartment combines comfort, functionality, and an attractive location to create a successful living solution. Experience its unique charm for yourself and arrange a viewing appointment – we look forward to your inquiry. Ms. Keller from Poll Finance will be happy to assist you with financing options.

Property ID: 25323128 - 37444 Sankt Andreasberg

## Details of amenities

gemütliche Dachgeschoßwohnung

- Bad mit Badewanne
  - funktionale Küche
  - geräumiges Wohn- Esszimmer mit traumhaftem Ausblick
  - Schlafzimmer
  - Kinderzimmer
- Garage

**Property ID: 25323128 - 37444 Sankt Andreasberg**

## All about the location

Die Immobilie befindet sich in einer besonders familienfreundlichen Wohnlage von Braunlage. Das Umfeld ist geprägt von Ruhe, Natur und einer sicheren Nachbarschaft – perfekt für alle, die ein entspanntes und ausgewogenes Lebensumfeld im Harz suchen. Gleichzeitig profitieren Bewohner von einer stabilen Infrastruktur und kurzen Wegen zu allen wichtigen Einrichtungen des täglichen Bedarfs.

### Familienfreundliche Umgebung

Bildungseinrichtungen wie die Glückauf-Schule sowie der Evangelische Kindergarten sind fußläufig in rund 11 Minuten erreichbar. Ergänzende Kita- und Schulangebote liegen ebenfalls in kurzer Distanz. Die komfortable Erreichbarkeit sorgt für einen entspannten Familienalltag und eine verlässliche Betreuung der Kinder.

### Gesundheitsversorgung

Die medizinische Versorgung ist durch eine gute Erreichbarkeit zentraler Einrichtungen gewährleistet:

- Die Berg-Apotheke liegt etwa 12 Minuten zu Fuß entfernt.
- Die Rehbergklinik ist in ca. 23 Gehminuten erreichbar.

So bleiben wichtige gesundheitliche Anlaufstellen stets schnell erreichbar.

### Freizeit & Erholung

Für naturnahe Erholung und aktive Freizeitgestaltung bietet Braunlage zahlreiche Möglichkeiten. Der Kurpark, mehrere Spielplätze sowie Sport- und Freizeitangebote – darunter der Generationen-Spielplatz und die Schützengesellschaft von 1522 Sankt Andreasberg e.V. – laden zu gemeinsamen Aktivitäten mit der Familie ein.

### Gastronomie & Alltag

In der näheren Umgebung befinden sich gemütliche Cafés und familienfreundliche Restaurants wie das Hotel Angelo oder der Balkan Grill, die bequem zu Fuß erreichbar sind. Die alltägliche Versorgung und kleine Auszeiten lassen sich somit mühelos in den Tagesablauf integrieren.

### Verkehrsanbindung

Mehrere Bushaltestellen im Umkreis von 2 bis 9 Gehminuten sorgen für eine sehr gute Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr. Dadurch bleiben Bewohner flexibel und erreichen umliegende Orte oder Einkaufsmöglichkeiten schnell und unkompliziert.

**Property ID: 25323128 - 37444 Sankt Andreasberg**

## Other information

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 5.11.2026.

Endenergieverbrauch beträgt 100.00 kWh/(m<sup>2</sup>\*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1968.

Die Energieeffizienzklasse ist G.

**GELDWÄSCHE:** Als Immobilienmaklerunternehmen ist die von Poll Immobilien GmbH nach § 2 Abs. 1 Nr. 14 und § 11 Abs. 1, 2 Geldwäschegegesetz (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 Geldwäschegegesetz 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.



VON POLL  
REAL ESTATE

**Property ID: 25323128 - 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)