

Blankenburg (Harz)

Charmante, historische Villa aus dem Jahr 1910 in guter Lage von Blankenburg.

Property ID: 25363015



www.von-poll.com

PURCHASE PRICE: 280.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 189 m² • ROOMS: 6 • LAND AREA: 605 m²

Property ID: 25363015 - 38889 Blankenburg (Harz)

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

Property ID: 25363015 - 38889 Blankenburg (Harz)

At a glance

Property ID	25363015
Living Space	ca. 189 m²
Roof Type	Mansard roof
Rooms	6
Bedrooms	3
Bathrooms	2
Year of construction	1910
Type of parking	3 x Outdoor parking space

Purchase Price	280.000 EUR
Commission	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Condition of property	Well-maintained
Construction method	Solid
Usable Space	ca. 108 m²
Equipment	Guest WC, Garden / shared use, Built-in kitchen, Balcony

Property ID: 25363015 - 38889 Blankenburg (Harz)

Energy Data

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

Property ID: 25363015 - 38889 Blankenburg (Harz)

The property



www.von-poll.com



Property ID: 25363015 - 38889 Blankenburg (Harz)

The property



Property ID: 25363015 - 38889 Blankenburg (Harz)

The property



Property ID: 25363015 - 38889 Blankenburg (Harz)

The property



Property ID: 25363015 - 38889 Blankenburg (Harz)

The property



Property ID: 25363015 - 38889 Blankenburg (Harz)

The property



Property ID: 25363015 - 38889 Blankenburg (Harz)

The property



Property ID: 25363015 - 38889 Blankenburg (Harz)

The property



Property ID: 25363015 - 38889 Blankenburg (Harz)

The property



Property ID: 25363015 - 38889 Blankenburg (Harz)

The property



Property ID: 25363015 - 38889 Blankenburg (Harz)

The property



Property ID: 25363015 - 38889 Blankenburg (Harz)

The property



Property ID: 25363015 - 38889 Blankenburg (Harz)

The property



Property ID: 25363015 - 38889 Blankenburg (Harz)

The property



Property ID: 25363015 - 38889 Blankenburg (Harz)

The property



Property ID: 25363015 - 38889 Blankenburg (Harz)

The property



Property ID: 25363015 - 38889 Blankenburg (Harz)

The property



**Ihr Immobilienexperte
in Wernigerode und Umgebung.**

Breite Straße 76 | 38855 Wernigerode
T: 03943 - 539 78 49 | wernigerode@von-poll.com
www.von-poll.com/wernigerode



Property ID: 25363015 - 38889 Blankenburg (Harz)

The property



Property ID: 25363015 - 38889 Blankenburg (Harz)

A first impression

Diese wunderschöne Villa vereint zeitlose Eleganz, Großzügigkeit und ein besonderes Wohngefühl. In einer der beliebtesten Lagen von Blankenburg gelegen, bietet das Anwesen auf einem rund 605 m² großen Grundstück viel Raum zum Leben, Entspannen und Gestalten – ein Ort mit Geschichte und Charakter.

Schon beim Betreten empfängt Sie der repräsentative Eingangsbereich, der den besonderen Charme der Bauzeit spürbar macht. Der helle Flur ist gefliest und begeistert durch seine große Fensterfront, seine stilvolle Gestaltung und seine originalen Zimmertüren. All das unterstreicht den historischen Charakter des Hauses auf wunderbare Weise.

Im Erdgeschoss befinden sich eine gemütliche Küche mit Fliesen, ein stilvolles Esszimmer, ein großzügiges Wohnzimmer sowie ein klassisches Herrenzimmer mit direktem Zugang zur Terrasse. Es eignet sich ideal als Bibliothek, Arbeitsraum oder persönlicher Rückzugsort. Alle Wohnräume sind mit hochwertigen Echtholzdielen ausgestattet, die eine warme und wohnliche Atmosphäre schaffen.

Über die schöne, historische Holzterasse gelangen Sie zunächst zu einem Gäste-WC auf dem Zwischenpodest. Im Obergeschoss erwarten Sie ein Badezimmer mit Badewanne, zwei Schlafzimmer und ein Arbeitszimmer, das sich auch flexibel als Kinder- oder Gästezimmer nutzen lässt. Auch hier sind alle Räume – mit Ausnahme des Badezimmers – mit Echtholzdielen versehen.

Ein separater Zugang führt zum unausgebauten Dachboden. Dieser ist aktuell ungedämmt, bietet aber viel Platz für kreative Ideen – ob Atelier, Studio oder zusätzlicher Wohnraum, hier sind Ihren Vorstellungen kaum Grenzen gesetzt.

Das Haus ist vollunterkellert. Im Keller befinden sich ein weiteres Duschbad, eine Waschküche, ein Hobbyraum und mehrere Abstellräume.

Ein separater Kellereingang auf der Rückseite des Hauses ermöglicht den direkten Zugang von den PKW-Stellplätzen aus – praktisch und komfortabel zugleich.

Die Terrasse lädt zu entspannten Stunden im Grünen ein. Das große Grundstück bietet zudem viel Platz für Gartenliebhaber, Familien oder einfach zum Genießen – ein Ort, an dem man sich sofort zu Hause fühlt.

Die Heizungsanlage ist zwar etwas älter, befindet sich aber in einem gepflegten und

funktionsfähigen Zustand.

Ein Energieausweis wird nicht benötigt, da das Haus unter Denkmalschutz steht.

Insgesamt präsentiert sich diese Villa als solides und charmantes Zuhause mit Geschichte, das Wertigkeit und Wohnqualität auf wunderbare Weise verbindet. Ein Haus, das darauf wartet, mit neuem Leben gefüllt zu werden – für Menschen, die das Besondere lieben.

Property ID: 25363015 - 38889 Blankenburg (Harz)

Details of amenities

Erdgeschoss

Eingangsbereich/Flur: hell, gefliest, originale Zimmertüren

Küche: gefliest, funktional

Esszimmer: Echtholzdielen, stilvoll, großzügig

Wohnzimmer: Echtholzdielen, großzügig, hohe Decken

Herrenzimmer: Echtholzdielen, direkter Zugang zur Terrasse, ideal als Bibliothek oder Rückzugsort

Terrasse: Zugang vom Herrenzimmer, sonnig und einladend

Zwischenpodest

Gäste-WC

Obergeschoss

Badezimmer: Badewanne, voll ausgestattet

Schlafzimmer 1 & 2: Echtholzdielen, hell und ruhig

Arbeitszimmer: Echtholzdielen, flexibel nutzbar als Kinder- oder Gästezimmer

Dachboden

Unausgebaut und ungedämmt, über separaten Eingang zugänglich, großes Potenzial für Ausbauprojekte (Studio, Atelier, Wohnraum)

Keller

Vollunterkellert

Duschbad

Waschküche

Hobbyraum

Abstellräume

Separater Kellereingang von den PKW-Stellplätzen aus

Allgemein / Grundstück

Grundstück: ca. 605 m², gepflegt, Garten- und Terrassenbereich

Heizungsanlage: älteren Datums, funktionsfähig

Böden: Flur und Küche gefliest, alle anderen Wohnräume mit Echtholzdielen

Property ID: 25363015 - 38889 Blankenburg (Harz)

All about the location

Die historische Altstadt von Blankenburg aus dem Jahre 1200 schmiegt sich nördlich an den Blankenstein, auf dem sich das Schloss Blankenburg befindet. Ab dem 18. Jahrhundert wurden wesentliche Anlagen von Parks und Gärten sowie repräsentative Gebäude im barocken Stil geschaffen. Ab dem 19. Jahrhundert entstanden zahlreiche Villen im klassizistischen, historistischen und im Jugendstil, die sich westlich, nördlich und östlich des Stadtkernes bis in höhere Berglagen erschließen. Die Stadtränder sind von Wohn- und Gewerbegebieten des 20. und 21. Jahrhunderts geprägt.

Blankenburg ist verkehrstechnisch gut angebunden: Die Stadt verfügt über zwei Anschlussstellen (Zentrum und Ost) an die Bundesautobahn 36, die eine schnelle Verbindung in Richtung Braunschweig und Halle (Saale) ermöglicht. Zudem durchqueren die Bundesstraßen B 27 und B 81 das Stadtgebiet – die B 27 führt in südwestlicher Richtung in den Harz, während die B 81 Blankenburg in Nord-Süd-Richtung mit Halberstadt und dem südlichen Harzraum verbindet. Der Bahnhof Blankenburg bietet Anbindungen an den Regionalverkehr mit Verbindungen nach Halberstadt, Quedlinburg und weiterführend nach Magdeburg. Ergänzt wird das Verkehrsangebot durch ein örtliches Busnetz, das sowohl die Innenstadt als auch die umliegenden Ortsteile bedient.

Die Stadt Blankenburg (Harz) liegt dicht am Nordrand des Harzes in etwa 234 m Höhe. Sie befindet sich westlich von Quedlinburg, südlich von Halberstadt und östlich von Wernigerode im Bundesland Sachsen-Anhalt.

Property ID: 25363015 - 38889 Blankenburg (Harz)

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 Handelsregistrauszugs, 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: 25363015 - 38889 Blankenburg (Harz)

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

To the Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com