

Sankt Andreasberg

## Ático de 3 habitaciones con aproximadamente 53 m<sup>2</sup> de superficie habitable y fantásticas vistas.

Número de propiedad: 25323128



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

PRECIO DE COMPRA: 53.000 EUR • SUPERFICIE HABITABLE: ca. 53 m<sup>2</sup> • HABITACIONES: 3

Número de propiedad: 25323128 - 37444 Sankt Andreasberg

- De un vistazo
- La propiedad
- Datos energéticos
- Una primera impresión
- Detalles de los servicios
- Todo sobre la ubicación
- Otros datos
- Contacto con el socio

Número de propiedad: 25323128 - 37444 Sankt Andreasberg

## De un vistazo

Número de propiedad	25323128
Superficie habitable	ca. 53 m²
Piso	2
Habitaciones	3
Año de construcción	1968
Tipo de aparcamiento	1 x Aparcamiento subterráneo

Precio de compra	53.000 EUR
Piso	Piso
Comisión	Käuferprovision beträgt 2650,- € (inkl. MwSt.)
Modernización / Rehabilitación	2019
Estado de la propiedad	cuidado
Espacio utilizable	ca. 5 m²
Características	Cocina empotrada, Balcón

Número de propiedad: 25323128 - 37444 Sankt Andreasberg

## Datos energéticos

Fuente de energía	Aceite	Certificado energético	Certificado de consumo
Certificado energético válido hasta	05.11.2026	Consumo de energía final	100.00 kWh/m²a
Fuente de energía	Aceite	Clase de eficiencia energética	G
		Año de construcción según el certificado energético	1968

Número de propiedad: 25323128 - 37444 Sankt Andreasberg

## La propiedad



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





Número de propiedad: 25323128 - 37444 Sankt Andreasberg

## La propiedad



Número de propiedad: 25323128 - 37444 Sankt Andreasberg

## La propiedad





Número de propiedad: 25323128 - 37444 Sankt Andreasberg

## La propiedad





Número de propiedad: 25323128 - 37444 Sankt Andreasberg

## La propiedad



Número de propiedad: 25323128 - 37444 Sankt Andreasberg

## La propiedad





Número de propiedad: 25323128 - 37444 Sankt Andreasberg

## La propiedad



Número de propiedad: 25323128 - 37444 Sankt Andreasberg

## La propiedad





Número de propiedad: 25323128 - 37444 Sankt Andreasberg

## La propiedad

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



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)

Número de propiedad: 25323128 - 37444 Sankt Andreasberg

## Una primera impresión

Bienvenido a este atractivo ático de 3 habitaciones en un edificio multifamiliar bien mantenido que data de 1968. Con aproximadamente 53 m<sup>2</sup> de espacio habitable, el apartamento cuenta con una distribución bien diseñada y es ideal para personas solas, parejas o familias pequeñas. Un amplio pasillo central conecta todas las estancias, creando una agradable primera impresión. El luminoso y amplio salón-comedor es el corazón del apartamento: sus amplios ventanales inundan el espacio de luz natural, creando un ambiente acogedor y ofreciendo hermosas vistas de los alrededores, un lugar ideal para relajarse o entretenerse. Desde el amplio balcón, podrá disfrutar de una maravillosa vista de las montañas de Harz. La cocina independiente ofrece amplio espacio para todos los electrodomésticos necesarios y un práctico espacio de almacenamiento. Aquí podrá preparar sus comidas fácilmente, mientras que el salón-comedor sirve como un punto de encuentro central independiente. El tranquilo dormitorio ofrece una práctica distribución de muebles y un lugar de relax. Una habitación adicional ofrece un uso flexible como habitación infantil, despacho o habitación de invitados, adaptándose a diferentes estilos de vida. El baño cuenta con ventana y bañera. Ofrece un agradable confort y goza de luz y ventilación naturales, ideal para empezar el día con energía o disfrutar de tardes relajantes. El apartamento se encuentra en excelentes condiciones generales; una modernización integral en 2019, que incluye suelos, ventanas e instalaciones, realza su estilo de vida contemporáneo. Su ubicación en la última planta ofrece mayor tranquilidad y privacidad, ya que no hay tráfico peatonal directo frente a la puerta. Un garaje protege su coche en cualquier condición climática, mientras que un sótano privado ofrece espacio de almacenamiento adicional. Los alrededores ofrecen un cómodo acceso a tiendas, transporte público e instalaciones de ocio y recreo, lo que garantiza una calidad de vida equilibrada. Este apartamento en la última planta, bien mantenido y bien diseñado, combina comodidad, funcionalidad y una ubicación atractiva para crear una solución de vivienda ideal. Experimente su encanto único y concierte una visita; esperamos su consulta. La Sra. Keller de Poll Finance estará encantada de ayudarle con las opciones de financiación.

Número de propiedad: 25323128 - 37444 Sankt Andreasberg

## Detalles de los servicios

gemütliche Dachgeschoßwohnung

-Bad mit Badewanne

- funktionale Küche

- geräumiges Wohn- Esszimmer mit traumhaftem Ausblick

- Schlafzimmer

- Kinderzimmer

Garage

Número de propiedad: 25323128 - 37444 Sankt Andreasberg

## Todo sobre la ubicación

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.

Número de propiedad: 25323128 - 37444 Sankt Andreasberg

## Otros datos

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 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.

Número de propiedad: 25323128 - 37444 Sankt Andreasberg

## Contacto con el socio

Para más información, dirijase a su persona de contacto:

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)

*Al aviso legal de von Poll Immobilien GmbH*

---

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