

Sankt Andreasberg

# Appartement penthouse de 3 pièces d'environ 53 m<sup>2</sup> offrant une vue imprenable.

CODE DU BIEN: 25323128



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

PRIX D'ACHAT: 53.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 53 m<sup>2</sup> • PIÈCES: 3

CODE DU BIEN: 25323128 - 37444 Sankt Andreasberg

- En un coup d'œil
- La propriété
- Informations énergétiques
- Une première impression
- Détails des commodités
- Tout sur l'emplacement
- Plus d'informations
- Contact

CODE DU BIEN: 25323128 - 37444 Sankt Andreasberg

## En un coup d'œil

CODE DU BIEN	25323128
Surface habitable	ca. 53 m <sup>2</sup>
Etage	2
Pièces	3
Année de construction	1968
Place de stationnement	1 x Parking souterrain

Prix d'achat	53.000 EUR
Type	Etage
Commission pour le locataire	Käuferprovision beträgt 2650,- € (inkl. MwSt.)
Modernisation / Rénovation	2019
État de la propriété	Bon état
Surface de plancher	ca. 5 m <sup>2</sup>
Aménagement	Bloc-cuisine, Balcon

CODE DU BIEN: 25323128 - 37444 Sankt Andreasberg

## Informations énergétiques

Chauffage	Huile	Certification énergétique	Certificat de performance énergétique
Certification énergétique valable jusqu'au	05.11.2026	Consommation finale d'énergie	100.00 kWh/m <sup>2</sup> a
Source d'alimentation	Combustible liquide	Classement énergétique	G
		Année de construction selon le certificat énergétique	1968

CODE DU BIEN: 25323128 - 37444 Sankt Andreasberg

## La propriété



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



CODE DU BIEN: 25323128 - 37444 Sankt Andreasberg

## La propriété



CODE DU BIEN: 25323128 - 37444 Sankt Andreasberg

## La propriété



CODE DU BIEN: 25323128 - 37444 Sankt Andreasberg

## La propriété



CODE DU BIEN: 25323128 - 37444 Sankt Andreasberg

## La propriété



CODE DU BIEN: 25323128 - 37444 Sankt Andreasberg

## La propriété



CODE DU BIEN: 25323128 - 37444 Sankt Andreasberg

## La propriété



CODE DU BIEN: 25323128 - 37444 Sankt Andreasberg

## La propriété



CODE DU BIEN: 25323128 - 37444 Sankt Andreasberg

## La propriété

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)

**CODE DU BIEN: 25323128 - 37444 Sankt Andreasberg**

## Une première impression

Bienvenue dans ce charmant appartement-terrasse de 3 pièces, situé dans un immeuble résidentiel bien entretenu datant de 1968. Offrant environ 53 m<sup>2</sup> de surface habitable, cet appartement bénéficie d'une distribution bien pensée et convient parfaitement aux personnes seules, aux couples ou aux petites familles. Un hall d'entrée central et spacieux dessert toutes les pièces, créant une agréable première impression. Le séjour/salle à manger, lumineux et de belles dimensions, constitue le cœur de l'appartement : de grandes fenêtres inondent l'espace de lumière naturelle, créant une atmosphère chaleureuse et offrant une vue imprenable sur les environs – un lieu idéal pour se détendre ou recevoir. Depuis le grand balcon, vous profiterez d'une vue magnifique sur le massif du Harz. La cuisine séparée offre un espace généreux pour tous les appareils électroménagers nécessaires et des rangements pratiques. Vous pourrez y préparer vos repas en toute simplicité, tandis que le séjour/salle à manger constitue un espace de vie central et convivial. La chambre, au calme, offre de nombreuses possibilités d'aménagement et constitue un véritable havre de paix. Une pièce supplémentaire peut être aménagée en chambre d'enfant, en bureau ou en chambre d'amis, s'adaptant ainsi à différents modes de vie. La salle de bains est équipée d'une fenêtre et d'une baignoire. Cet appartement offre un confort agréable et bénéficie d'une luminosité et d'une ventilation naturelles, idéales pour bien commencer la journée ou passer des soirées relaxantes. En excellent état général, il a fait l'objet d'une rénovation complète en 2019 (sols, fenêtres et équipements de l'immeuble inclus), témoignant de son confort contemporain. Situé au dernier étage, il offre calme et intimité, sans passage direct devant la porte. Un garage abrite votre véhicule par tous les temps, tandis qu'une cave privative offre un espace de rangement supplémentaire. Le quartier bénéficie d'un accès facile aux commerces, aux transports en commun et aux infrastructures de loisirs, garantissant un cadre de vie équilibré. Cet appartement bien entretenu et agencé avec goût, situé au dernier étage, allie confort, fonctionnalité et emplacement privilégié pour un cadre de vie idéal. Découvrez son charme unique et prenez rendez-vous pour une visite ; nous serons ravis de répondre à votre demande. Mme Keller de Poll Finance se fera un plaisir de vous accompagner dans vos démarches de financement.

CODE DU BIEN: 25323128 - 37444 Sankt Andreasberg

## Détails des commodités

gemütliche Dachgeschoßwohnung

-Bad mit Badewanne

- funktionale Küche

- geräumiges Wohn- Esszimmer mit traumhaftem Ausblick

- Schlafzimmer

- Kinderzimmer

Garage

CODE DU BIEN: 25323128 - 37444 Sankt Andreasberg

## Tout sur l'emplacement

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.

**CODE DU BIEN: 25323128 - 37444 Sankt Andreasberg**

## Plus d'informations

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 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.

CODE DU BIEN: 25323128 - 37444 Sankt Andreasberg

## Contact

Pour de plus amples informations, veuillez contacter votre personne de contact :

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)

*Vers la clause de non-responsabilité de von Poll Immobilien GmbH*

---

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