

Blankenburg (Harz)

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

CODE DU BIEN: 25363015



www.von-poll.com

PRIX D'ACHAT: 280.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 189 m² • PIÈCES: 6 • SUPERFICIE DU TERRAIN: 605 m²

CODE DU BIEN: 25363015 - 38889 Blankenburg (Harz)

- 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: 25363015 - 38889 Blankenburg (Harz)

En un coup d'œil

CODE DU BIEN	25363015
Surface habitable	ca. 189 m²
Type de toiture	Toit à la Mansart
Pièces	6
Chambres à coucher	3
Salles de bains	2
Année de construction	1910
Place de stationnement	3 x surface libre

Prix d'achat	280.000 EUR
Type de bien	Maison individuelle
Commission pour le locataire	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
État de la propriété	Bon état
Technique de construction	massif
Surface de plancher	ca. 108 m²
Aménagement	WC invités, Jardin / utilisation partagée, Bloc-cuisine, Balcon

CODE DU BIEN: 25363015 - 38889 Blankenburg (Harz)

Informations énergétiques

Type de chauffage	Chauffage centralisé	Certification énergétique	Legally not required
Source d'alimentation	Gaz		

CODE DU BIEN: 25363015 - 38889 Blankenburg (Harz)

La propriété



www.von-poll.com



CODE DU BIEN: 25363015 - 38889 Blankenburg (Harz)

La propriété



CODE DU BIEN: 25363015 - 38889 Blankenburg (Harz)

La propriété



CODE DU BIEN: 25363015 - 38889 Blankenburg (Harz)

La propriété



CODE DU BIEN: 25363015 - 38889 Blankenburg (Harz)

La propriété



CODE DU BIEN: 25363015 - 38889 Blankenburg (Harz)

La propriété



CODE DU BIEN: 25363015 - 38889 Blankenburg (Harz)

La propriété



CODE DU BIEN: 25363015 - 38889 Blankenburg (Harz)

La propriété



CODE DU BIEN: 25363015 - 38889 Blankenburg (Harz)

La propriété



CODE DU BIEN: 25363015 - 38889 Blankenburg (Harz)

La propriété



CODE DU BIEN: 25363015 - 38889 Blankenburg (Harz)

La propriété



CODE DU BIEN: 25363015 - 38889 Blankenburg (Harz)

La propriété



CODE DU BIEN: 25363015 - 38889 Blankenburg (Harz)

La propriété



CODE DU BIEN: 25363015 - 38889 Blankenburg (Harz)

La propriété



CODE DU BIEN: 25363015 - 38889 Blankenburg (Harz)

La propriété



CODE DU BIEN: 25363015 - 38889 Blankenburg (Harz)

La propriété



CODE DU BIEN: 25363015 - 38889 Blankenburg (Harz)

La propriété



**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



CODE DU BIEN: 25363015 - 38889 Blankenburg (Harz)

La propriété



CODE DU BIEN: 25363015 - 38889 Blankenburg (Harz)

Une première 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 Holzterrasse 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.

CODE DU BIEN: 25363015 - 38889 Blankenburg (Harz)

Détails des commodités

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

CODE DU BIEN: 25363015 - 38889 Blankenburg (Harz)

Tout sur l'emplacement

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.

CODE DU BIEN: 25363015 - 38889 Blankenburg (Harz)

Plus d'informations

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.

CODE DU BIEN: 25363015 - 38889 Blankenburg (Harz)

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

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

www.von-poll.com