

Blankenburg

Stilvolle 3-Raum-Maisonette mit ca. 114 m² Wohnfläche im charmanten Jugendstilhaus in Blankenburg

CODE DU BIEN: 26363003



www.von-poll.com

PRIX D'ACHAT: 80.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 114 m² • PIÈCES: 3

CODE DU BIEN: 26363003 - 38889 Blankenburg

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

CODE DU BIEN: 26363003 - 38889 Blankenburg

En un coup d'œil

CODE DU BIEN	26363003
Surface habitable	ca. 114 m²
Pièces	3
Chambres à coucher	2
Salles de bains	1
Année de construction	1906

Prix d'achat	80.000 EUR
Type	Maisonette
Commission pour le locataire	Käuferprovision beträgt 3.570,- € (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
État de la propriété	Refait à neuf
Technique de construction	massif
Aménagement	Jardin / utilisation partagée

CODE DU BIEN: 26363003 - 38889 Blankenburg

Informations énergétiques

Type de chauffage	Chauffage centralisé	Certification énergétique	Diagnostic énergétique
Chauffage	Gaz naturel léger	Consommation d'énergie	89.00 kWh/m²a
Certification énergétique valable jusqu'au	01.09.2029	Classement énergétique	C
Source d'alimentation	Gaz	Année de construction selon le certificat énergétique	1900

CODE DU BIEN: 26363003 - 38889 Blankenburg

La propriété



www.von-poll.com



CODE DU BIEN: 26363003 - 38889 Blankenburg

La propriété



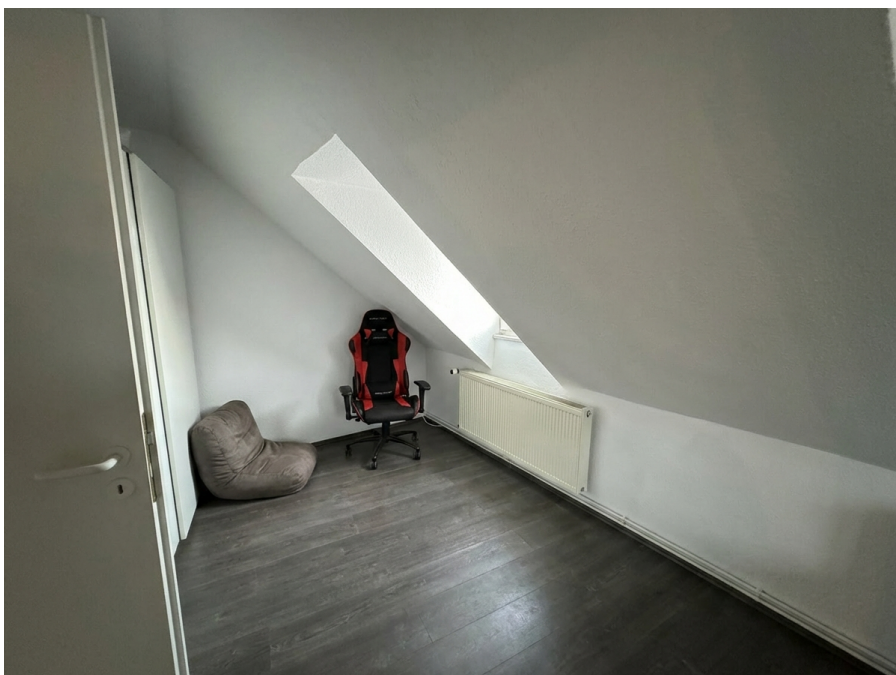
CODE DU BIEN: 26363003 - 38889 Blankenburg

La propriété



CODE DU BIEN: 26363003 - 38889 Blankenburg

La propriété



CODE DU BIEN: 26363003 - 38889 Blankenburg

La propriété



CODE DU BIEN: 26363003 - 38889 Blankenburg

La propriété



CODE DU BIEN: 26363003 - 38889 Blankenburg

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: 26363003 - 38889 Blankenburg

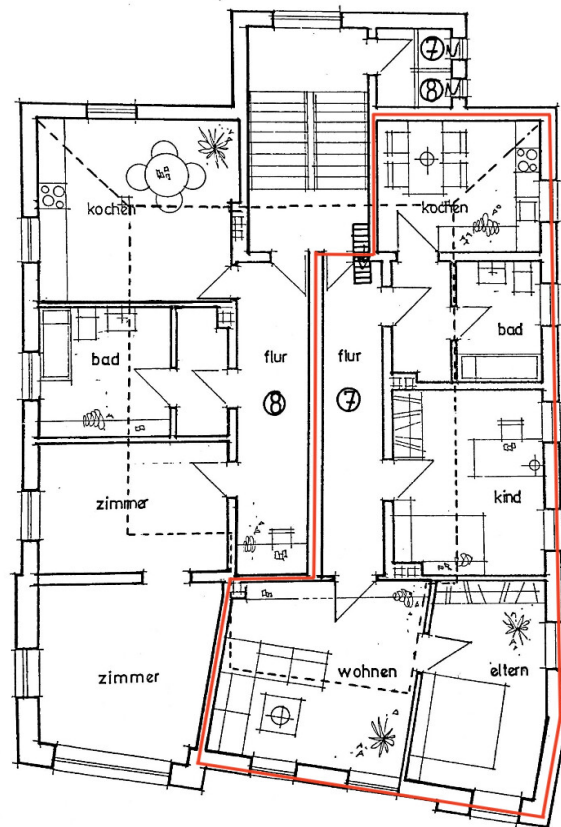
Plans d'étage

DACHGESCHOSS

A 23

Lustel

D. R. B. P. 1000

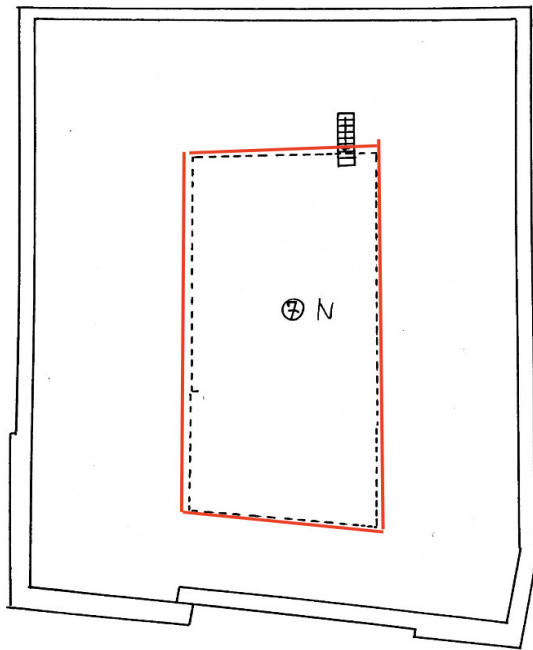




Anlage 11

Luvell
20. FEB. 1992

SPITZBODEN



Ce plan n'est pas à l'échelle. Les documents nous ont été remis par le client. Pour cette raison, nous ne pouvons pas garantir l'exactitude des informations.

CODE DU BIEN: 26363003 - 38889 Blankenburg

Une première impression

Diese besondere Immobilie vereint historischen Charme mit modernem Wohnkomfort und bietet ein Zuhause zum Ankommen und Wohlfühlen. Die großzügige 4-Raum-Maisonette-Eigentumswohnung mit ca. 114 m² Wohnfläche befindet sich im Dachgeschoss eines liebevoll gepflegten Jugendstil-Hauses mit nur acht Wohneinheiten. Das im Jahr 1906 errichtete Gebäude wurde über die Jahre stets umsichtig instand gehalten, im Jahr 2000 umfassend renoviert und zuletzt 2024 modernisiert – eine gelungene Symbiose aus Geschichte und zeitgemäßem Wohnen.

Schon beim Betreten der Wohnung spürt man die angenehme Wohnatmosphäre, die durch den durchdachten Grundriss, die lichtdurchfluteten Räume und die charmanten Dachschrägen entsteht. Die Küche lädt zu gemeinsamen Kochmomenten ein, während drei gemütliche Schlafzimmer Rückzugsorte für Ruhe und Erholung bieten. Das Tageslichtbad mit Badewanne verspricht entspannte Auszeiten nach einem langen Tag.

Das Herzstück der Wohnung bildet das großzügige Wohnzimmer, von dem aus eine elegante Treppe in den oberen Wohnbereich führt. Hier erwartet Sie ein weiteres Schlafzimmer mit Vorraum sowie ein praktischer Revisionsraum, der überraschend viel Stauraum bietet und das Wohnen angenehm unkompliziert macht. Ein zusätzlicher Abstellraum im Flur sowie ein eigener Kellerraum runden das Raumangebot perfekt ab.

Ein echtes Highlight ist der mitnutzbare Gartenbereich des Gemeinschaftsgartens – ein kleiner grüner Rückzugsort, der zum Entspannen, Lesen oder Verweilen an der frischen Luft einlädt und den Alltag ein Stück entschleunigt.

Für zeitgemäßen Wohnkomfort sorgt die moderne Gas-Zentralheizung aus dem Jahr 2024, die sowohl die Beheizung als auch die Warmwasserversorgung übernimmt. Das monatliche Hausgeld in Höhe von 395,- € umfasst bereits die Kosten für Heizung, Wasser sowie die Rücklagen – transparent und planbar.

Ob als großzügiges Zuhause für die eigene Familie oder als wertbeständige Kapitalanlage — diese charmante Maisonette bietet eine seltene Kombination aus historischem Ambiente, moderner Ausstattung und attraktiver Lage. Ein Ort, an dem sich Wohnen und Wohlfühlen auf besondere Weise verbinden.

CODE DU BIEN: 26363003 - 38889 Blankenburg

Détails des commodités

Eckdaten im Überblick:

3-Raum-Maisonettewohnung im Dachgeschoss

ca. 114 m² Wohnfläche

Baujahr Gebäude: 1906

Renovierung: 2000

Letzte Modernisierung: 2024

Gepflegter Zustand

Gas-Zentralheizung (2024)

Tageslichtbad mit Wanne

Kellerraum

Mitnutzung Gemeinschaftsgarten

Hausgeld: 395 € / Monat

Moderne Gas-Zentralheizung (Baujahr 2024)

Teilweise erneuerte Dachfenster (2023)

Teilweise Neueindeckung des Daches (2024)

Professioneller Hausmeisterservice inklusive wöchentlicher Treppenhausreinigung

CODE DU BIEN: 26363003 - 38889 Blankenburg

Tout sur l'emplacement

Blankenburg (Harz) besticht durch seine idyllische Lage am Rande des Harzes und bietet Familien eine ruhige, naturnahe Lebensqualität mit einer soliden Grundinfrastruktur. Die Stadt verbindet ländlichen Charme mit einer überschaubaren, familiären Atmosphäre, die besonders für Familien, die Wert auf Sicherheit und Gemeinschaft legen, attraktiv ist. Trotz der überschaubaren Größe profitieren Bewohner von einer guten Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr, der eine unkomplizierte Erreichbarkeit der umliegenden Regionen gewährleistet.

Das lebendige Stadtzentrum von Blankenburg lädt Familien zu einem entspannten und abwechslungsreichen Alltag ein. In unmittelbarer Nähe finden sich zahlreiche Bildungseinrichtungen, die eine umfassende Förderung von Kindern und Jugendlichen ermöglichen. So sind die Europasekundarschule August Bebel sowie das Gymnasium „Am Thie“ in nur etwa fünf bis acht Minuten fußläufig erreichbar, ergänzt durch mehrere Kindergärten und Grundschulen in angenehmer Nähe. Diese Vielfalt an Bildungseinrichtungen schafft eine vertrauensvolle Umgebung, in der Kinder bestens aufgehoben sind und sich in einer starken Gemeinschaft entfalten können.

Für das Wohlbefinden der ganzen Familie sorgen zudem die nahegelegenen Gesundheitszentren und Apotheken, die in wenigen Gehminuten erreichbar sind. Das Harzkrankenhaus Dorothea Christiane Erleben sowie spezialisierte ambulante Pflegeeinrichtungen gewährleisten eine umfassende medizinische Versorgung. Freizeit und Erholung kommen in Blankenburg ebenfalls nicht zu kurz: Der Stadtpark mit seinen großzügigen Grünflächen und Spielplätzen lädt zu gemeinsamen Stunden im Freien ein, während Sportanlagen und die Parkbühne vielfältige Möglichkeiten für aktive und kulturelle Freizeitgestaltung bieten. Für den täglichen Bedarf stehen mehrere Supermärkte und gemütliche Cafés wie das „Cäsar & Cleopatra“ oder „Gut Voigtländer“ in fußläufiger Entfernung zur Verfügung. Die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr ist durch nahegelegene Bushaltestellen wie „Blankenburg, Friedensstraße“ (ca. 4 Minuten zu Fuß) und den Bahnhof „Blankenburg (Harz)“ (ca. 11 Minuten zu Fuß) hervorragend gewährleistet, was den Familienalltag zusätzlich erleichtert.

Für Familien, die ein sicheres, naturnahes und zugleich gut angebundenes Umfeld suchen, bietet Blankenburg (Harz) eine vertrauensvolle Heimat mit vielfältigen Möglichkeiten für Bildung, Gesundheit und Freizeit. Hier findet jede Generation Raum zum Wachsen und Wohlfühlen in einer lebendigen Gemeinschaft.

CODE DU BIEN: 26363003 - 38889 Blankenburg

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 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: 26363003 - 38889 Blankenburg

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