

Vogelsdorf

# Kleines Sanierungsobjekt in Vogelsdorf / Huy mit ca. 169 m<sup>2</sup> Grundstück

CODE DU BIEN: 26363010



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

**PRIX D'ACHAT: 29.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 110 m<sup>2</sup> • PIÈCES: 6 • SUPERFICIE DU TERRAIN: 169 m<sup>2</sup>**

**CODE DU BIEN: 26363010 - 38836 Vogelsdorf**

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

**CODE DU BIEN: 26363010 - 38836 Vogelsdorf**

## En un coup d'œil

<b>CODE DU BIEN</b>	<b>26363010</b>
<b>Surface habitable</b>	<b>ca. 110 m<sup>2</sup></b>
<b>Type de toiture</b>	<b>à deux versants</b>
<b>Pièces</b>	<b>6</b>
<b>Chambres à coucher</b>	<b>2</b>
<b>Salles de bains</b>	<b>2</b>
<b>Année de construction</b>	<b>1900</b>
<b>Place de stationnement</b>	<b>1 x Autre</b>

<b>Prix d'achat</b>	<b>29.000 EUR</b>
<b>Type de bien</b>	<b>Maison individuelle</b>
<b>Commission pour le locataire</b>	<b>Käuferprovision beträgt 3570,-€ (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises</b>
<b>Modernisation / Rénovation</b>	<b>1995</b>
<b>Surface de plancher</b>	<b>ca. 36 m<sup>2</sup></b>
<b>Aménagement</b>	<b>Cheminée</b>

**CODE DU BIEN: 26363010 - 38836 Vogelsdorf**

## Informations énergétiques

Type de chauffage	Chauffage à poêle	Certification énergétique	Diagnostic énergétique
Chauffage	Électricité	Consommation d'énergie	333.60 kWh/m <sup>2</sup> a
Certification énergétique valable jusqu'au	04.06.2036	Classement énergétique	H
Source d'alimentation	Électrique	Année de construction selon le certificat énergétique	1900

CODE DU BIEN: 26363010 - 38836 Vogelsdorf

## La propriété



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



CODE DU BIEN: 26363010 - 38836 Vogelsdorf

## La propriété



CODE DU BIEN: 26363010 - 38836 Vogelsdorf

## La propriété



CODE DU BIEN: 26363010 - 38836 Vogelsdorf

## La propriété



CODE DU BIEN: 26363010 - 38836 Vogelsdorf

## La propriété



CODE DU BIEN: 26363010 - 38836 Vogelsdorf

## La propriété



CODE DU BIEN: 26363010 - 38836 Vogelsdorf

## La propriété



CODE DU BIEN: 26363010 - 38836 Vogelsdorf

## La propriété



CODE DU BIEN: 26363010 - 38836 Vogelsdorf

## La propriété



CODE DU BIEN: 26363010 - 38836 Vogelsdorf

## La propriété



CODE DU BIEN: 26363010 - 38836 Vogelsdorf

## La propriété



CODE DU BIEN: 26363010 - 38836 Vogelsdorf

## La propriété



CODE DU BIEN: 26363010 - 38836 Vogelsdorf

## La propriété



CODE DU BIEN: 26363010 - 38836 Vogelsdorf

## La propriété



CODE DU BIEN: 26363010 - 38836 Vogelsdorf

## La propriété



CODE DU BIEN: 26363010 - 38836 Vogelsdorf

## La propriété



CODE DU BIEN: 26363010 - 38836 Vogelsdorf

## 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:

03943 - 539 78 49

Wir freuen uns, von Ihnen zu hören.

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

**CODE DU BIEN: 26363010 - 38836 Vogelsdorf**

## Une première impression

Zum Verkauf steht ein charmantes Bauernhaus aus der Zeit um 1900, das auf einem ca. 169 m<sup>2</sup> großen Grundstück errichtet wurde und mit einer Wohnfläche von etwa 110 m<sup>2</sup> vielfältige Möglichkeiten zur individuellen Gestaltung bietet.

Die Immobilie befindet sich in einem sanierungsbedürftigen Zustand und richtet sich insbesondere an Käufer, die den besonderen Charakter historischer Gebäude zu schätzen wissen und ihre eigenen Wohnideen verwirklichen möchten.

Bereits beim Betreten des Grundstücks empfängt Sie ein schöner, innenliegender Hof, der nicht nur eine angenehme Atmosphäre schafft, sondern sich auch hervorragend als geschützter Stellplatz für Ihr Fahrzeug eignet.

Von hier aus gelangen Sie in das Wohnhaus, wo Sie zunächst ein Flur mit der Treppe in das Obergeschoss empfängt. Im Erdgeschoss befinden sich das Badezimmer, die Küche mit angrenzendem Esszimmer sowie die gemütliche Wohnstube. Die klassische Raumaufteilung entspricht dem traditionellen Charakter eines Bauernhauses und bietet eine solide Grundlage für eine zeitgemäße Modernisierung.

Über die Treppe erreichen Sie das Obergeschoss, das mit seinen niedrigeren Raumhöhen den Charme vergangener Zeiten bewahrt hat. Hier stehen Ihnen zwei Schlafzimmer, zwei Kinderzimmer sowie ein kleines Badezimmer zur Verfügung. Vom Flur des Obergeschosses führt eine weitere Treppe in das Dachgeschoss, welches derzeit als Lagerfläche genutzt wird und zusätzlichen Stauraum bietet.

Die Fenster des Hauses wurden bereits in den 1990er Jahren erneuert. Die Beheizung erfolgt derzeit teilweise über elektrische Nachtspeicherheizungen. Zusätzlich ist in der Wohnstube noch ein Ofenanschluss vorhanden, der weitere Möglichkeiten zur Beheizung eröffnet.

Zum Anwesen gehört außerdem ein Nebenglass mit einer Fläche von ca. 40 m<sup>2</sup>. Die vorhandenen Räume eignen sich ideal als Lager-, Werkstatt- oder Hobbyflächen und bieten ausreichend Platz für individuelle Nutzungswünsche.

Diese Immobilie vereint den ursprünglichen Charakter eines historischen Bauernhauses mit vielfältigem Entwicklungspotenzial. Mit handwerklichem Geschick und kreativen Ideen lässt sich hier ein individuelles Zuhause mit besonderem Flair schaffen. Das Objekt eignet sich sowohl für Eigennutzer als auch für Investoren, die den Wert historischer Bausubstanz erkennen und erhalten möchten.

**CODE DU BIEN: 26363010 - 38836 Vogelsdorf**

## Tout sur l'emplacement

Vogelsdorf, eingebettet in die reizvolle Landschaft des Landkreises Harz in Sachsen-Anhalt, überzeugt durch seine ruhige und naturnahe Wohnlage sowie den besonderen Charme eines gewachsenen Dorfes. Als Ortsteil der Gemeinde Huy bietet Vogelsdorf eine hohe Lebensqualität, die von einer intakten Dorfgemeinschaft, einer sicheren Umgebung und einer attraktiven ländlichen Atmosphäre geprägt wird. Die weitläufigen Felder, Wiesen und Naturflächen der Umgebung schaffen ein angenehmes Wohnumfeld und laden zu vielfältigen Freizeitaktivitäten in der Natur ein.

Besonders Familien schätzen die ruhige Wohnlage und das nachbarschaftliche Miteinander.

Großzügige Grundstücke, wenig Durchgangsverkehr und die naturnahe Umgebung bieten ideale Voraussetzungen für ein entspanntes und familienfreundliches Leben. Hier genießen Kinder viel Platz zum Spielen und Entdecken, während Erwachsene von der hohen Wohnqualität und der Erholung fernab des städtischen Trubels profitieren.

Trotz der idyllischen Lage verfügt Vogelsdorf über eine gute Verkehrsanbindung. Die umliegenden Städte wie Halberstadt, Wernigerode und Oschersleben sind in kurzer Zeit erreichbar und bieten ein umfangreiches Angebot an Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, Kindergärten, medizinischer Versorgung sowie kulturellen und gastronomischen Einrichtungen. Über die nahegelegenen Bundesstraßen bestehen gute Verbindungen in die gesamte Harzregion sowie zu den Autobahnen A36 und A14. Dadurch sind auch die Städte Braunschweig, Magdeburg und Leipzig bequem erreichbar.

Die Kombination aus ländlicher Ruhe, naturnahem Wohnen und einer gleichzeitig guten infrastrukturellen Anbindung macht Vogelsdorf zu einem attraktiven Wohnstandort für Familien, Berufspendler und alle, die eine hohe Lebensqualität in einer entspannten Umgebung suchen. Hier verbindet sich dörfliche Geborgenheit mit den Vorteilen einer gut erreichbaren regionalen Infrastruktur auf ideale Weise.

**CODE DU BIEN: 26363010 - 38836 Vogelsdorf**

## **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: 26363010 - 38836 Vogelsdorf**

## 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)**