

Wernigerode

# Stadtvilla mit 4 Wohneinheiten in Wernigerode /OT Hasserode

CODE DU BIEN: 26363008



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

**PRIX D'ACHAT: 495.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 225 m<sup>2</sup> • PIÈCES: 8 • SUPERFICIE DU TERRAIN: 533 m<sup>2</sup>**

**CODE DU BIEN: 26363008 - 38855 Wernigerode**

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

**CODE DU BIEN: 26363008 - 38855 Wernigerode**

## En un coup d'œil

<b>CODE DU BIEN</b>	<b>26363008</b>
<b>Surface habitable</b>	<b>ca. 225 m<sup>2</sup></b>
<b>Type de toiture</b>	<b>Toit en pente</b>
<b>Pièces</b>	<b>8</b>
<b>Salles de bains</b>	<b>4</b>
<b>Année de construction</b>	<b>1937</b>
<b>Place de stationnement</b>	<b>1 x Autre</b>

<b>Prix d'achat</b>	<b>495.000 EUR</b>
<b>Type de bien</b>	<b>Maison multifamiliale</b>
<b>Commission pour le locataire</b>	<b>Käuferprovision beträgt 7,14 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises</b>
<b>Modernisation / Rénovation</b>	<b>2025</b>
<b>État de la propriété</b>	<b>Bon état</b>
<b>Technique de construction</b>	<b>massif</b>
<b>Surface de plancher</b>	<b>ca. 100 m<sup>2</sup></b>
<b>Espace locatif</b>	<b>ca. 225 m<sup>2</sup></b>
<b>Aménagement</b>	<b>Balcon</b>

**CODE DU BIEN: 26363008 - 38855 Wernigerode**

## Informations énergétiques

Type de chauffage	<b>Chauffage centralisé</b>	Certification énergétique	<b>Diagnostic énergétique</b>
Chauffage	<b>Gaz</b>	Consommation d'énergie	<b>195.20 kWh/m²a</b>
Certification énergétique valable jusqu'au	<b>10.04.2036</b>	Classement énergétique	<b>F</b>
Source d'alimentation	<b>Gaz</b>	Année de construction selon le certificat énergétique	<b>1937</b>

CODE DU BIEN: 26363008 - 38855 Wernigerode

## La propriété

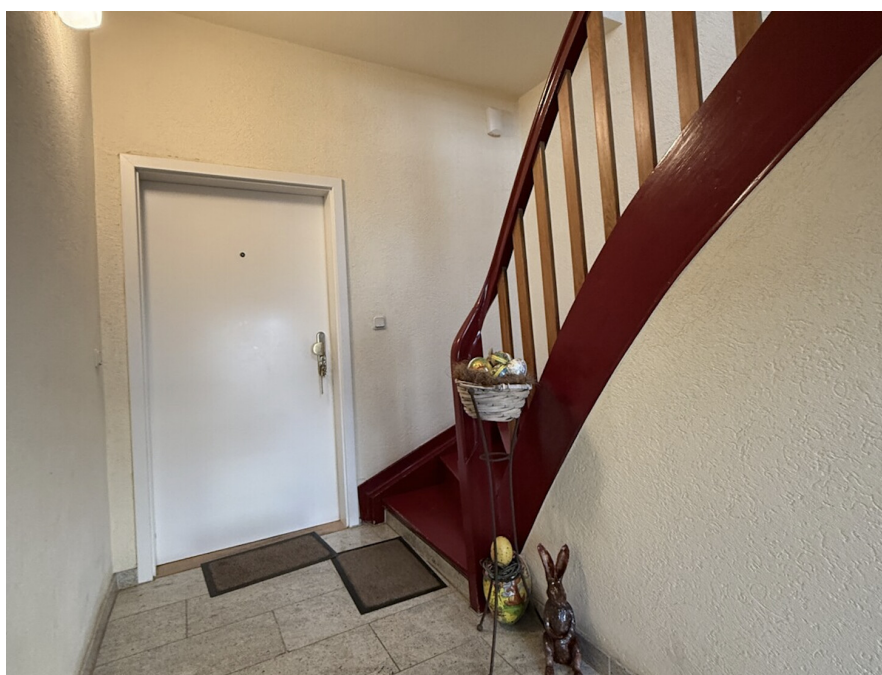


[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)



CODE DU BIEN: 26363008 - 38855 Wernigerode

## La propriété



CODE DU BIEN: 26363008 - 38855 Wernigerode

## La propriété



CODE DU BIEN: 26363008 - 38855 Wernigerode

## La propriété



CODE DU BIEN: 26363008 - 38855 Wernigerode

## La propriété



CODE DU BIEN: 26363008 - 38855 Wernigerode

## La propriété



CODE DU BIEN: 26363008 - 38855 Wernigerode

## La propriété



CODE DU BIEN: 26363008 - 38855 Wernigerode

## La propriété



CODE DU BIEN: 26363008 - 38855 Wernigerode

## La propriété



FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN

VP VON POLL  
IMMOBILIEN

Gern informieren wir Sie  
persönlich über weitere Details  
zur Immobilie.

Vereinbaren Sie einen Besichti-  
gungstermin mit uns:

03943 - 539 78 49

Wir freuen uns, von Ihnen zu  
hören.



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

Bildschirmfoto

**CODE DU BIEN: 26363008 - 38855 Wernigerode**

## Une première impression

Zum Verkauf steht diese charmante und äußerst gepflegte Stadtvilla in idyllischer und ruhiger Wohnlage von Hasserode, einem beliebten Ortsteil von Wernigerode. Die Immobilie überzeugt durch ihren historischen Charakter, ihre solide Bauweise sowie ihre vielseitigen Nutzungsmöglichkeiten und stellt sowohl für Kapitalanleger als auch für Eigennutzer eine seltene Gelegenheit dar.

Die Villa wurde im Jahr 1920 auf einem ca. 533 m<sup>2</sup> großen Grundstück errichtet und im Jahr 1995 umfassend kernsaniert. Dabei wurde großer Wert darauf gelegt, den ursprünglichen Charme des Gebäudes zu erhalten und gleichzeitig modernen Wohnkomfort zu schaffen. Das Ergebnis ist eine stilvolle, sehr gepflegte Immobilie mit zeitloser Ausstrahlung.

Die Gesamtwohnfläche beträgt ca. 225 m<sup>2</sup> und verteilt sich auf vier separate Wohneinheiten – von kompakten 1-Raum-Wohnungen bis hin zu großzügigen 2-Raum-Wohnungen. Drei der vier Wohneinheiten verfügen jeweils über einen Balkon in sonniger Südausrichtung, der den Bewohnern einen herrlichen Blick ins Grüne sowie optimale Sonnenstunden bietet.

Alle Wohnungen sind durchgehend gefliest und präsentieren sich in einem gepflegten Zustand, der eine einfache und unkomplizierte Bewirtschaftung ermöglicht.

Aktuell sind zwei Wohnungen (Erdgeschoß/ Dachgeschoß) zuverlässig und langfristig vermietet. Die 1-Raum-Wohnung im Obergeschoss wird derzeit als Gästewohnung von einem Mieter genutzt und kann bei Bedarf kurzfristig zur Selbstnutzung zur Verfügung stehen. Die bestehenden Mietverhältnisse (EG/DG) zeichnen sich durch Stabilität und langjährige Verträge aus, was die Immobilie besonders für Kapitalanleger attraktiv macht.

Eine großzügige Wohneinheit (Obergeschoss) mit ca. 67 m<sup>2</sup> steht derzeit leer und bietet vielfältige Möglichkeiten: Sie kann sofort selbst bezogen oder erneut vermietet werden. Diese Einheit besticht insbesondere durch ihre helle, freundliche Atmosphäre, den praktischen Grundriss sowie den großzügigen Südbalkon, der zum Entspannen und Verweilen einlädt.

Die freie Wohnung ist vollständig gefliest, sehr hell und freundlich gestaltet und vermittelt ein angenehmes Wohngefühl. Große Fensterflächen sorgen für viel Tageslicht und unterstreichen die einladende Wirkung der Räume.

Ein Stellplatz befindet sich direkt auf dem Grundstück und rundet das attraktive Gesamtangebot zusätzlich ab.

**Hinweis: Die Mieter der vermieteten Wohneinheiten wünschen ausdrücklich keine Veröffentlichung von Innenaufnahmen im Exposé, weshalb auf entsprechende Fotos verzichtet wird. Wir bitten hierfür um Verständnis.**

**Diese besondere Stadtvilla vereint historischen Charme, solide Bausubstanz, attraktive Mieteinnahmen und vielseitige Nutzungsmöglichkeiten in einer ruhigen und dennoch gut angebundenen Wohnlage von Hasserode. Ein Objekt, das gleichermaßen Investoren wie Liebhaber klassischer Altbauten begeistert.**

**CODE DU BIEN: 26363008 - 38855 Wernigerode**

## Tout sur l'emplacement

Wernigerode präsentiert sich als ein stabiler und vielversprechender Immobilienmarkt mit moderater Preisentwicklung und attraktiven Bruttomietrenditen von durchschnittlich 4,2 Prozent. Die Stadt profitiert von einer dynamischen regionalen Wirtschaft, einer wachsenden Unternehmenslandschaft sowie niedrigen Kreditzinsen, die Immobilieninvestitionen begünstigen. Insbesondere zentral gelegene Wohnungen und Mehrfamilienhäuser verzeichnen eine hohe Nachfrage, was die Wertstabilität und das langfristige Wertsteigerungspotenzial unterstreicht. Die Rolle Wernigerodes als touristisches Zentrum trägt zusätzlich zur Attraktivität und Sicherheit der Investition bei.

Die hervorragende Infrastruktur der Stadt ermöglicht eine optimale Anbindung an alle wichtigen Versorgungseinrichtungen und Freizeitangebote. In unmittelbarer Nähe befinden sich vielfältige Einkaufsmöglichkeiten wie der NP-Supermarkt und mehrere Netto-Märkte, die in nur wenigen Minuten zu Fuß erreichbar sind. Die ausgezeichnete Verkehrsanbindung wird durch mehrere Busstationen in 3 bis 5 Minuten Fußweg sowie die Bahnhöfe „Wernigerode Hochschule Harz“ (6 Minuten Fußweg) und „Wernigerode Westerntor“ (12 Minuten Fußweg) ergänzt, was eine flexible Mobilität gewährleistet.

Für eine nachhaltige Wertentwicklung ist auch die Nähe zu hochwertigen Gesundheits- und Bildungseinrichtungen von großer Bedeutung. Diverse Fachärzte, Zahnärzte und Apotheken sind in einem Radius von wenigen Gehminuten verfügbar, ebenso das Harz-Klinikum, das in etwa 10 Minuten zu Fuß erreichbar ist. Im Bildungsbereich überzeugt Wernigerode mit einem breiten Spektrum an Kindergärten, Grund- und weiterführenden Schulen sowie der Hochschule Harz, die nur rund 8 Minuten zu Fuß entfernt liegt. Ergänzt wird das Angebot durch ein vielfältiges Freizeit- und Kulturangebot mit Parks, Sportanlagen und renommierten Einrichtungen wie dem Harzplanetarium, die zur hohen Lebensqualität in der Stadt beitragen.

Für Investoren bietet Wernigerode somit eine ausgewogene Kombination aus stabiler Nachfrage, solider Infrastruktur und attraktiven Renditechancen. Die Lage überzeugt durch nachhaltige Wertbeständigkeit und ein vielseitiges Umfeld, das sowohl Mieter als auch Kapitalanleger gleichermaßen anspricht. Diese Standortqualität macht Wernigerode zu einer exzellenten Wahl für eine zukunftssichere Immobilieninvestition.

**CODE DU BIEN: 26363008 - 38855 Wernigerode**

## 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: 26363008 - 38855 Wernigerode**

## 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)**