

Sankt Andreasberg

3-Zimmer-Dachgeschosswohnung auf rund 53 m² Wohnfläche mit traumhaften Ausblick

????????? ??????????: 25323128



www.von-poll.com

???? ??????: 53.000 EUR • ?????????: ca. 53 m² • ??????: 3

??????? ?????????: 25323128 - 37444 Sankt Andreasberg

- ☐ ?? ??? ??????
- ☐ ?? ????????
- ☐ ???????????? ??????????
- ☐ ??? ?????? ??????????
- ☐ ???????????????? ??? ??????????
- ☐ ??? ??? ??? ????????????
- ☐ ?????? ???????????????
- ☐ ?????????????? ???????????????

??????? ???????: 25323128 - 37444 Sankt Andreasberg

?? ??? ??????

??????? ???????:	25323128	???? ?????	53.000 EUR
????????	ca. 53 m ²	????????	??????
??????	2	????????	Käuferprovision
??????	3		beträgt 2650,- € (inkl.
???? ?????????	1968		MwSt.)
????? ?????????	1 x ??????	???? ?????????	2019
????????	????????	????????????????	ca. 5 m ²
		?????	
		?????	????????????
			???????, ????????

???????? ??????????: 25323128 - 37444 Sankt Andreasberg

?????????????? ???????????

???? ????????????	????	??????????????????	VERBRAUCH
??????????????	05.11.2026	??????????????	
??????????????????		???????	100.00 kWh/m²a
???????		??????????????	
???? ????????????	????	??????????????	
		?????????????	G
		??????????????	
		???????????	
		???? ??????????????	1968
		?????????? ?? ??	
		??????????????	
		??????????????????	

??????? ?????????: 25323128 - 37444 Sankt Andreasberg

?? ????????



www.von-poll.com



??????? ???????: 25323128 - 37444 Sankt Andreasberg

?? ???????



???????? ?????????: 25323128 - 37444 Sankt Andreasberg

?? ????????



??????? ???????? : 25323128 - 37444 Sankt Andreasberg

?? ????????



??????? ?????????: 25323128 - 37444 Sankt Andreasberg

?? ????????



??????? ???????: 25323128 - 37444 Sankt Andreasberg

?? ????????



???????? ?????: 25323128 - 37444 Sankt Andreasberg

?? ???????



??????? ?????????: 25323128 - 37444 Sankt Andreasberg

?? ????????



??????? ???????: 25323128 - 37444 Sankt Andreasberg

?? ???????

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



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

??????? ???????: 25323128 - 37444 Sankt Andreasberg

??? ?????? ?????????

Willkommen in dieser ansprechenden 3-Zimmer-Dachgeschosswohnung eines gepflegten Mehrfamilienhauses aus dem Jahr 1968. Auf rund 53 m² Wohnfläche überzeugt die Wohnung mit einer gut durchdachten Raumaufteilung und eignet sich ideal für Singles, Paare oder kleine Familien. Ein zentraler, großzügiger Flur verbindet sämtliche Räume miteinander und sorgt für einen angenehmen ersten Eindruck. Das helle und großzügig geschnittene Wohn- und Esszimmer bildet den Mittelpunkt der Wohnung: Große Fensterflächen lassen viel Tageslicht herein, schaffen eine freundliche Atmosphäre und bieten einen schönen Ausblick in die Umgebung – ein idealer Ort für entspannte Stunden oder gesellige Treffen.

Vom großem Balkon können Sie einen wunderbaren Blick auf die Harzer Berge genießen.

Die Küche ist separat gehalten und bietet ausreichend Platz für alle notwendigen Geräte sowie praktischen Stauraum. Hier können Sie Ihre Mahlzeiten bequem zubereiten, während das Wohn- und Esszimmer als separater Lebensmittelpunkt zur Verfügung steht. Das ruhige Schlafzimmer überzeugt mit vorteilhaften Stellmöglichkeiten und schafft einen entspannten Rückzugsort. Ein weiteres Zimmer steht flexibel als Kinderzimmer, Home-Office oder Gästezimmer zur Verfügung und lässt sich individuell an unterschiedliche Lebenssituationen anpassen.

Das Bad verfügt über ein Fenster und ist mit einer Badewanne ausgestattet. Es bietet angenehmen Komfort und sorgt für eine natürliche Belichtung und Belüftung – ideal für einen frischen Start in den Tag oder entspannte Abendstunden. Die Wohnung präsentiert sich insgesamt in einem gepflegten Zustand; eine umfassende Modernisierung im Jahr 2019 – unter anderem an Bodenbelägen, Fenstern und Haustechnik – unterstreicht den zeitgemäßen Wohnstandard. Die Lage im Dachgeschoss bietet zusätzliche Ruhe und Privatsphäre, da kein direkter Publikumsverkehr vor der Wohnungstür stattfindet.

Ein Garage bietet Ihrem Auto bei jedem Wetter Schutz, während ein eigener Kellerraum zusätzlichen Stauraum bereitstellt. Das Wohnumfeld überzeugt durch kurze Wege zu Einkaufsmöglichkeiten, öffentlichen Verkehrsmitteln sowie Freizeit- und Erholungsangeboten, wodurch eine ausgewogene Lebensqualität gewährleistet ist.

Diese gepflegte und gut geschnittene Dachgeschosswohnung vereint Komfort, Funktionalität und attraktive Lage zu einer gelungenen Wohnlösung. Überzeugen Sie sich selbst von ihrem besonderen Charme und vereinbaren Sie gern einen

Besichtigungstermin – wir freuen uns auf Ihre Anfrage.

gerne steht Ihnen von Poll Finance mit Frau Keller für eine Finanzierung zur Verfügung.

??????? ???????: 25323128 - 37444 Sankt Andreasberg

??????????????? ??? ????????

gemütliche Dachgeschoßwohnung

-Bad mit Badewanne

- funktionale Küche

- geräumiges Wohn- Esszimmer mit traumhaftem Ausblick

- Schlafzimmer

- Kinderzimmer

Garage

??????? ?????????: 25323128 - 37444 Sankt Andreasberg

??? ??? ??? ????????????

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.

??????? ???????: 25323128 - 37444 Sankt Andreasberg

????? ????????????

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.
Dieser ist gültig bis 5.11.2026.
Endenergieverbrauch beträgt 100.00 kwh/(m²*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 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.

??????? ?????????: 25323128 - 37444 Sankt Andreasberg

????????????? ????????????????

??? ?????????????? ??????????????, ?????????????? ?? ??? ?????????? ?????????????? ???:

Jörg Gehrke

Adolph-Roemer-Straße 16, 38678 Clausthal-Zellerfeld

Tel.: +49 5323 - 96 23 43 0

E-Mail: harz@von-poll.com

???? ?????????? ????????? ??? von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com