

Sankt Andreasberg

Interessante Doppelhaushälfte (125 m² Wohnfläche) mit schönem Ausblick und zentrumsnaher Lage

Αριθμός ακινήτου: 26323042



ΤΙΜΗ ΑΓΟΡΑΣ: 109.000 EUR • ΕΠΙΦΑΝΕΙΑ: ca. 125 m² • ΔΩΜΑΤΙΑ: 4 • ΈΚΤΑΣΗ ΓΗΣ: 269 m²

Αριθμός ακινήτου: 26323042 - 37444 Sankt Andreasberg

- ?? ??? ??????
- ?? ????????
- ??????????? ??????????
- ??? ?????? ??????????
- ??????????????? ??? ??????????
- ??? ??? ??? ????????????
- ?????? ???????????????
- ?????????????? ????????????????

Αριθμός ακινήτου: 26323042 - 37444 Sankt Andreasberg

?? ??? ??????

?????? ????????	26323042	???? ??????	109.000 EUR
??????????	ca. 125 m²	?????	???????????
????? ??????	????????????? ?????	?????????????	???????????????
?????????	4	?????????????	Käuferprovision
?????????	2		beträgt 3,57 % (inkl.
????? ????????????	1984		MwSt.) des
????? ????????????	1 x ??????????? ??????		beurkundeten
	?????????????	????????? ????????????	Kaufpreises
		????????? ????????????	???????
		???????????????????????	ca. 30 m²
		??????	?????, ?????,
		???????	???????????????
			????????, ??????????

Αριθμός ακινήτου: 26323042 - 37444 Sankt Andreasberg

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

????????? ?????????	????????? ????????	?????????????? ??????????	BEDARF
????? ??????????	?????	????????? ?????? ??????????	206.30 kWh/m ² a
???????????? ???????????????? ???????? ??	11.04.2036	????????? ????????????? ?????????	G
????? ??????????	?????	????? ?????????? ????????? ?? ?? ???????????? ????????????????	1964

Αριθμός ακινήτου: 26323042 - 37444 Sankt Andreasberg

?? ????????



Αριθμός ακινήτου: 26323042 - 37444 Sankt Andreasberg

?? ????????



Αριθμός ακινήτου: 26323042 - 37444 Sankt Andreasberg

?? ????????



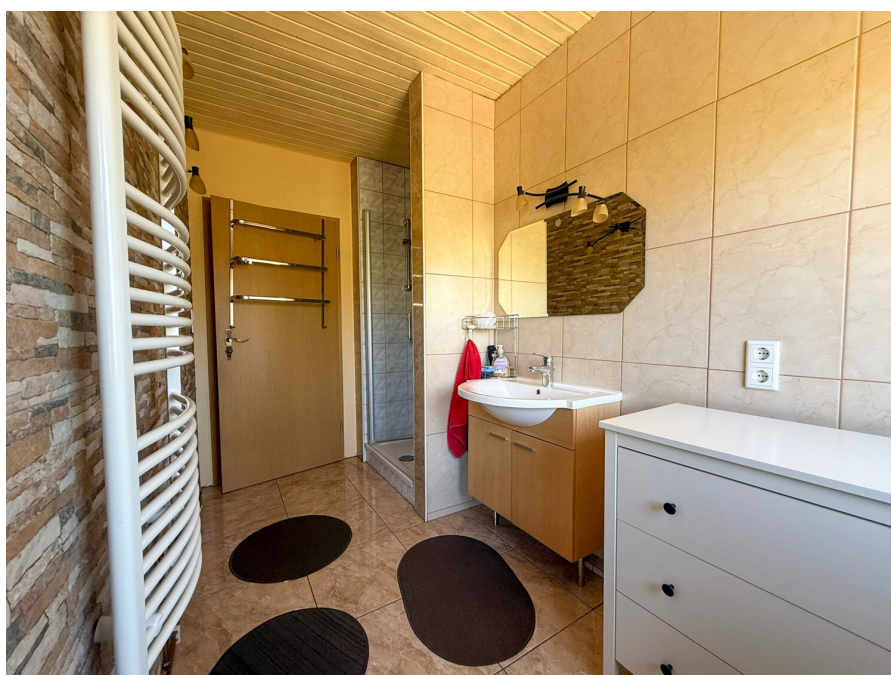
Αριθμός ακινήτου: 26323042 - 37444 Sankt Andreasberg

?? ????????



Αριθμός ακινήτου: 26323042 - 37444 Sankt Andreasberg

?? ???????



Αριθμός ακινήτου: 26323042 - 37444 Sankt Andreasberg

?? ????????



Αριθμός ακινήτου: 26323042 - 37444 Sankt Andreasberg

?? ????????



Αριθμός ακινήτου: 26323042 - 37444 Sankt Andreasberg

?? ????????

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN

VP VON POLL
IMMOBILIEN



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:

05323 - 96 23 43 0

Wir freuen uns, von Ihnen zu hören.

www.von-poll.com/harz

Αριθμός ακινήτου: 26323042 - 37444 Sankt Andreasberg

??? **?????** **?????????**

Diese Doppelhaushälfte befindet sich in ruhiger Lage von St. Andreasberg und überzeugt durch ihre massive Bauweise sowie ein flexibel nutzbares Raumkonzept. Das im Jahr 1985 errichtete Haus bietet auf ca. 125 m² Wohnfläche ausreichend Platz für Paare oder Familien.

Das ca. 269 m² große Grundstück eröffnet zusätzliche Möglichkeiten zur individuellen Gestaltung und lädt zum Verweilen im eigenen Garten ein.

Die Immobilie verfügt über insgesamt 4 Zimmer. Der Wohn- und Essbereich mit Kamin bildet das Herzstück des Hauses und sorgt für eine angenehme Wohnatmosphäre. Bitte beachten Sie, dass der Kamin ggf. den aktuellen gesetzlichen Anforderungen angepasst oder erneuert werden muss. Eine vorhandene Einbauküche ergänzt das Raumangebot funktional.

Durch die Hanglage profitieren Sie von einem Balkon auf Erdgeschossenebene sowie einer Terrasse mit direktem Zugang zum Garten – beide bieten schöne Ausblicke ins Grüne.

Das Haus ist voll unterkellert und verfügt über ca. 30 m² zusätzliche Nutzfläche. Die Räume im Kellergeschoss sind vielseitig nutzbar, beispielsweise als Hobbyraum, Gästezimmer oder Abstellfläche.

Beheizt wird die Immobilie über eine Gas-Zentralheizung (Baujahr laut Unterlagen prüfen), die im Zuge einer Modernisierung berücksichtigt werden sollte.

Die Doppelhaushälfte befindet sich insgesamt in einem renovierungsbedürftigen Zustand, bietet jedoch eine solide Basis und viel Potenzial zur individuellen Gestaltung.

Ein Außenstellplatz rundet dieses Angebot ab.

Ein besonderes Highlight: Die angrenzende Doppelhaushälfte kann ebenfalls erworben werden. Dadurch ergeben sich attraktive Nutzungsmöglichkeiten, beispielsweise als Mehrgenerationenlösung, zur Kapitalanlage oder zur Zusammenlegung zu einem großzügigen Gesamtobjekt.

Gerne unterstützt Sie Von Poll Finanz – Ihre Ansprechpartnerin Frau Keller – kompetent bei der Auswahl einer passenden Finanzierungslösung.

Wir freuen uns auf Ihr Interesse!

Αριθμός ακινήτου: 26323042 - 37444 Sankt Andreasberg

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

Massive Bauweise

Satteldach

Gas-Zentralheizung (Modernisierung empfohlen)

Kamin im Wohnbereich (ggf. erneuerungsbedürftig)

Einbauküche vorhanden

2 Badezimmer

Balkon auf Erdgeschossebene (durch Hanglage)

Terrasse mit direktem Gartenzugang

Grundstück ca. 269 m²

Voll unterkellert (ca. 30 m² Nutzfläche)

Vielseitig nutzbare Kellerräume

Außenstellplatz

Bodenbeläge:

Laminat im Obergeschoss

Teppich im Wohnbereich, Treppenhaus, Flur sowie im großen Kellerraum

PVC in der Küche

Fliesen in den Bädern sowie im Kellerflur

Holzfenster mit Isolierverglasung

Renovierungsbedürftiger Zustand mit Gestaltungspotenzial

Αριθμός ακινήτου: 26323042 - 37444 Sankt Andreasberg

??? **???** **???** **???????????**

St. Andreasberg, ein idyllischer Ort im Oberharz, überzeugt durch seine naturnahe Lage und hohe Lebensqualität. Umgeben von Wäldern, Bergen und zahlreichen Wanderwegen bietet die Region ideale Voraussetzungen für Naturliebhaber und Ruhesuchende.

Ein besonderes Highlight dieser Immobilie ist der Blick auf den Matthias-Schmidt-Berg, eines der bekanntesten Freizeit- und Skigebiete der Region. Hier kommen Aktivliebhaber das ganze Jahr über auf ihre Kosten:

Im Sommer laden Mountainbike-Strecken, Downhill-Trails sowie die Sommerrodelbahn zu abwechslungsreichen Freizeitaktivitäten ein. In den Wintermonaten verwandelt sich das Gebiet in ein beliebtes Skigebiet mit Möglichkeiten zum Ski- und Snowboardfahren.

Zahlreiche weitere Freizeitangebote wie Wandern, Mountainbiken und Wintersport befinden sich in unmittelbarer Umgebung. Auch der Nationalpark Harz sowie verschiedene Ausflugsziele sind schnell erreichbar.

Die Anbindung erfolgt über gut ausgebaute Bundes- und Landstraßen, wodurch umliegende Orte wie Braunlage, Clausthal-Zellerfeld und Goslar bequem erreichbar sind.

Einkaufsmöglichkeiten, Restaurants sowie Einrichtungen des täglichen Bedarfs befinden sich in der näheren Umgebung.

Schulen und Kindergärten sind vor Ort oder in den umliegenden Städten vorhanden. Die Technische Universität Clausthal in Clausthal-Zellerfeld ist ebenfalls gut erreichbar und macht die Lage auch für Akademiker und Studierende interessant.

Αριθμός ακινήτου: 26323042 - 37444 Sankt Andreasberg

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

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.

Αριθμός ακινήτου: 26323042 - 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