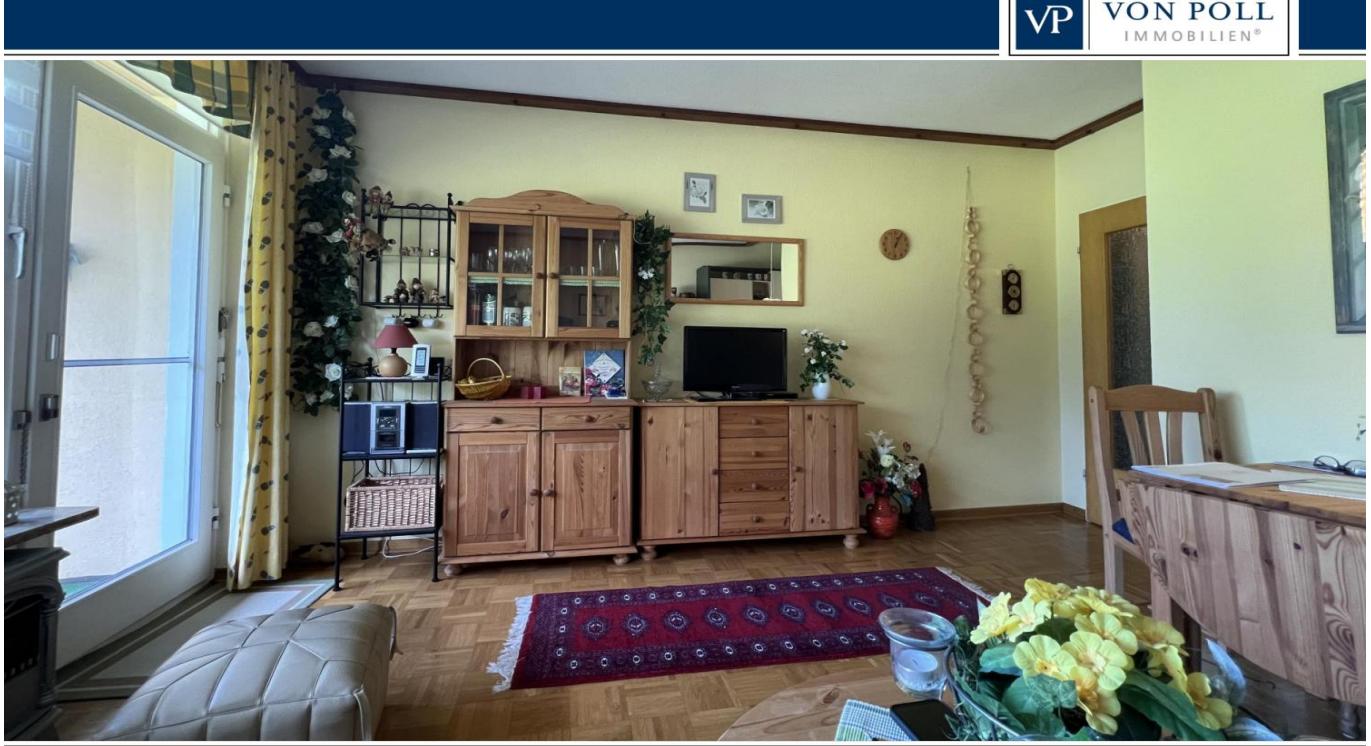


Sankt Andreasberg

## Gyönyörű, kb. 36,5 m<sup>2</sup>-es nyaralóapartman Sankt Andreasbergben

VP azonosító: 25323034



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

VÉTELÁR: 39.500 EUR • HASZNOS LAKÓTÉR: ca. 36,5 m<sup>2</sup> • SZOBÁK: 2

VP azonosító: 25323034 - 37444 Sankt Andreasberg

- Áttekintés
- Az ingatlan
- Áttekintés: Energia adatok
- Az elso benyomás
- minden a helyszínről
- További információ / adatok
- Kapcsolattartó

VP azonosító: 25323034 - 37444 Sankt Andreasberg

## Áttekintés

VP azonosító	25323034	Vételár	39.500 EUR
Hasznos lakótér	ca. 36,5 m <sup>2</sup>	Jutalék	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Szobák	2	Kivitelezési módszer	Szilárd
Hálószobák	1	Hasznos terület	ca. 5 m <sup>2</sup>
Fürdoszobák	1	Felszereltség	Beépített konyha, Erkély
Építés éve	1970		
Parkolási lehetőségek	1 x Mélygarázs		

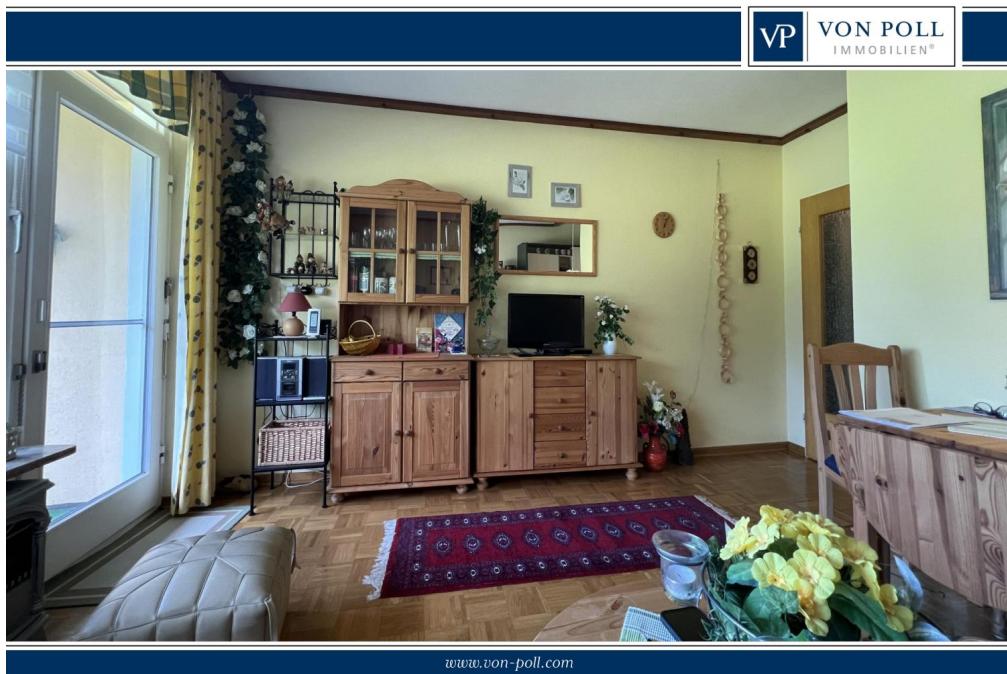
VP azonosító: 25323034 - 37444 Sankt Andreasberg

## Áttekintés: Energia adatok

Futési rendszer	Központifutés	Energiatanúsítvány	Energia tanúsítvány
Energiaforrás	Olaj	Végso energiafogyasztás	83.00 kWh/m <sup>2</sup> a
Energia tanúsítvány érvényességének lejárata	05.01.2028	Energiahatékonysági besorolás / Energetikai tanúsítvány	C
Energiaforrás	Olaj	Építési év az energiatanúsítvány szerint	1970

VP azonosító: 25323034 - 37444 Sankt Andreasberg

## Az ingatlan



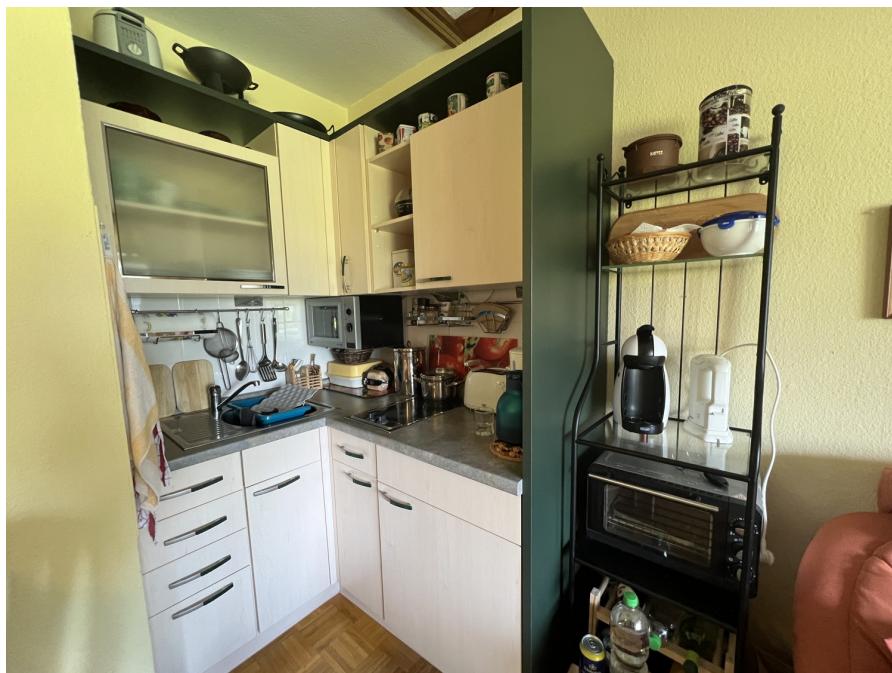
[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)



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

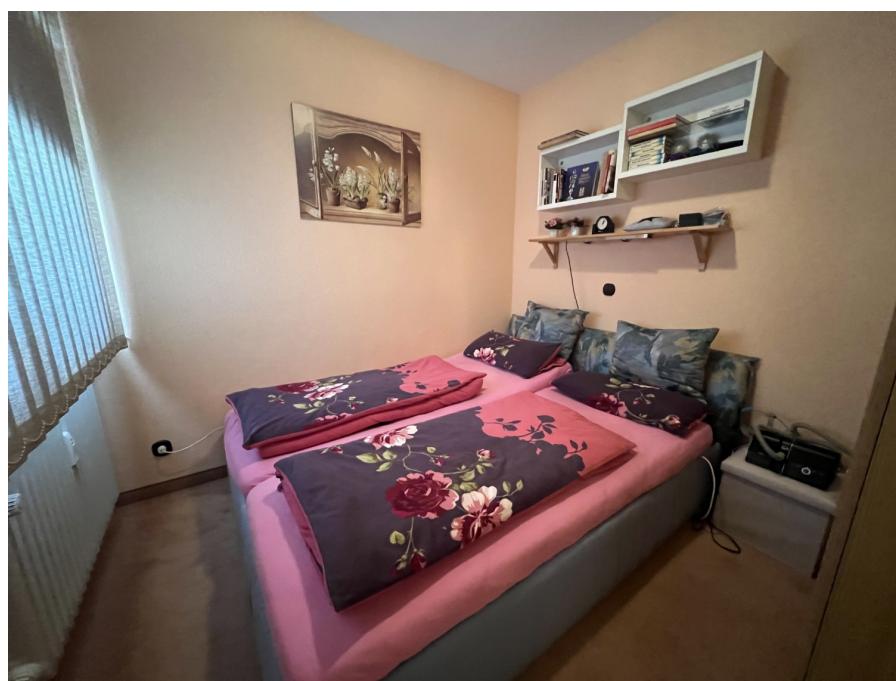
VP azonosító: 25323034 - 37444 Sankt Andreasberg

## Az ingatlan



VP azonosító: 25323034 - 37444 Sankt Andreasberg

## Az ingatlan



VP azonosító: 25323034 - 37444 Sankt Andreasberg

## Az ingatlan



VP azonosító: 25323034 - 37444 Sankt Andreasberg

## Az ingatlan



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:

05323 - 96 23 43 0

Wir freuen uns, von Ihnen zu hören.

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

**VP azonosító: 25323034 - 37444 Sankt Andreasberg**

## Az elso benyomás

Ez a bájos, kétszobás, alagsori lakás körülbelül 36,5 m<sup>2</sup>-es lakóteret kínál, és ideális hangulatos nyaralónak vagy stílusos lakhelynek egyedülállók vagy párok számára. A hálószoba és a folyosó praktikus elrendezésű, és rengeteg helyet kínál a személyes lakberendezési ötletek megvalósításához. A nyitott teru nappali és étkező konyhával barátságos légkört teremt, és egy erkélyre nyílik, ahonnan gyönyörű kilátás nyílik a környező vidékre. A lakás teljesen bútorozottan eladó, ami leegyszerűsíti a beköltözést és a lakberendezést, idő és energiát takarítva meg Önnek. A jól felszerelt berendezések és az átgondolt elrendezés maximális kényelmet biztosítanak egy kompakt térben. A világos fürdoszoba teszi teljessé a képet, és praktikus, vonzóan kialakított zuhanyzóval rendelkezik. Az árban benne van egy parkolóhely a mélygarázsban. Az ingatlan központi helyen található, kiváló tömegközlekedéssel, bevásárlási lehetőségekkel, éttermekkel és egyéb szolgáltatásokkal. A környék számos szabadidős és kikapcsolódási lehetőséget kínál, amelyek tökéletesek hosszú sétákhoz vagy sporttevékenységekhez. Ez a bájos lakás ideális azok számára, akik egy kompakt, jól felszerelt ingatlant keresnek, amely elsodoltes lakóhelyként és nyaralóként is használható. Egy mélygarázshely is benne van az árban. Foglalja le ezt az ingatlant a Felső-Harz régióban, és egyeztessen idopontot megtekintésre. A Von Poll Finance örömmel segít Önnek a finanszírozásban.

VP azonosító: 25323034 - 37444 Sankt Andreasberg

## Minden a helyszínról

Sankt Andreasberg liegt zwischen Braunlage im Osten, Herzberg am Harz im Westen, Bad Lauterberg im Süden sowie Clausthal-Zellerfeld und Altenau im Nordwesten im Naturpark Harz am Rand des Nationalparks Harz. Die Bergstadt befindet sich direkt südlich der an der Jordanshöhe gelegenen Quelle der Sperrlutter (nahe den Glückaufklippen), welche die Stadt unmittelbar westlich passiert und nach Süden der Oder zufließt. In diese mündet beim südöstlichen Stadtteil Oderhaus die Trutenbeek.

In einem südlichen Halbkreis wird das Ortsgebiet vom Galgenberg (594,3 m), Glockenberg (627 m), Matthias-Schmidt-Berg (663 m) sowie dem Beerberg (658,1 m) eingerahmt und erstreckt sich im Norden hinauf zur Jordanshöhe (723 m). In dieser Richtung befinden sich beim etwas entfernten Ortsteil Sonnenberg unter anderem die beiden Sonnenberge (max. 853,4 m) und der Rehberg (893 m). Nahe Oderhaus befindet sich der Schloßkopf (623,5 m).

Aufgrund ihrer topografischen Lage am oberen Ende des langgestreckten Sperrluttertals besteht Annerschbarrich, so der einheimische Name, aus der Unterstadt (500–590 m ü. NN) – Altstadt, Punkt der Stadtgründung – und der Oberstadt (590–720 m). Die Bergstadt ist umgeben von unter Naturschutz stehenden Bergwiesen, Wäldern und Bergen.

Aufgrund der Höhenlage sind Sankt Andreasberg (520–720 m) und Sonnenberg (800–850 m) auch heute noch einigermaßen schneesicher. Sankt Andreasberg ist ein alpines Skizentrum des Harzes, mit drei Schleppliften am Sonnenberg sowie zwei Doppelsesselbahnen und noch zwei von ursprünglich drei Schleppliften am „Skizentrum Matthias-Schmidt-Berg“, an dem auch eine Sommerrodelbahn zur Verfügung steht.

Zusätzlich bietet dieser Berg seit 2013 mit dem MSB-X-Trail einen Mountainbike-Downhill-Parcours mit sechs Strecken. Im Teichtal befindet sich die erste Snowtubingbahn des Harzes.

Das Loipensystem um Sankt Andreasberg umfasst 40 km und bietet am Sonnenberg Anschluss nach Oderbrück/Torfhaus und zur Ackerloipe/Altenau. Nordic Walking, Wandern, Mountain-Biking und Trekking sind beliebte Sommersportarten in der ruhigen Umgebung der Bergstadt Sankt Andreasberg. Im Kurpark befindet sich auch ein Hochseilgarten/Kletterpark. Der Oderteich im Nationalpark Harz steht im Sommer als Naturbademöglichkeit in seinem südlichen Teil zur Verfügung.

Von Torfhaus und Oderteich kommend, durchläuft die Brocken-Umgehungs-Route des knapp 100 km langen Harzer Hexenstieges den Ort und führt über Braunlage weiter nach Thale.

**VP azonosító: 25323034 - 37444 Sankt Andreasberg**

## **További információ / adatok**

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 5.1.2028.

Endenergieverbrauch beträgt 83.00 kWh/(m<sup>2</sup>\*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1970.

Die Energieeffizienzklasse ist C.

**GELDWÄSCHE:** Als Immobilienmaklerunternehmen ist die von Poll Immobilien GmbH nach § 2 Abs. 1 Nr. 14 und § 11 Abs. 1, 2 Geldwäschegegesetz (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 Geldwäschegegesetz 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.

VP azonosító: 25323034 - 37444 Sankt Andreasberg

## Kapcsolattartó

További információért forduljon a kapcsolattartójához:

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)

*A von Poll Immobilien GmbH felelősségtartásához*

---

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