

Sankt Andreasberg

## 3 szobás penthouse lakás körülbelül 53 m<sup>2</sup> lakótérrel és fantasztikus kilátással

VP azonosító: 25323128



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

VÉTELÁR: 53.000 EUR • HASZNOS LAKÓTÉR: ca. 53 m<sup>2</sup> • SZOBÁK: 3

VP azonosító: 25323128 - 37444 Sankt Andreasberg

- Áttekintés
- Az ingatlan
- Áttekintés: Energia adatok
- Az első benyomás
- Részletes felszereltség
- Minden a helyszínről
- További információ / adatok
- Kapcsolattartó

VP azonosító: 25323128 - 37444 Sankt Andreasberg

## Áttekintés

|                       |                       |
|-----------------------|-----------------------|
| VP azonosító          | 25323128              |
| Hasznos lakótér       | ca. 53 m <sup>2</sup> |
| Emelet                | 2                     |
| Szobák                | 3                     |
| Építés éve            | 1968                  |
| Parkolási lehetőségek | 1 x Mélygarázs        |

|                             |                                                      |
|-----------------------------|------------------------------------------------------|
| Vételár                     | 53.000 EUR                                           |
| Lakás                       | Emelet                                               |
| Jutalék                     | Käuferprovision<br>beträgt 2650,- € (inkl.<br>MwSt.) |
| Modernizálás /<br>felújítás | 2019                                                 |
| Az ingatlan állapota        | Karbantartott                                        |
| Hasznos terület             | ca. 5 m <sup>2</sup>                                 |
| Felszereltség               | Beépített konyha,<br>Erkély                          |

VP azonosító: 25323128 - 37444 Sankt Andreasberg

## Áttekintés: Energia adatok

|                                                   |            |                                                                  |                     |
|---------------------------------------------------|------------|------------------------------------------------------------------|---------------------|
| Energiaforrás                                     | Olaj       | Energiatanúsítvány                                               | Energia tanúsítvány |
| Energia tanúsítvány<br>érvényességének<br>lejárat | 05.11.2026 | Végso<br>energiafogyasztás                                       | 100.00 kWh/m²a      |
| Energiaforrás                                     | Olaj       | Energiahatékonysági<br>besorolás /<br>Energetikai<br>tanúsítvány | G                   |
|                                                   |            | Építési év az<br>energiatanúsítvány<br>szerint                   | 1968                |

VP azonosító: 25323128 - 37444 Sankt Andreasberg

## Az ingatlan



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





VP azonosító: 25323128 - 37444 Sankt Andreasberg

## Az ingatlan



VP azonosító: 25323128 - 37444 Sankt Andreasberg

## Az ingatlan





VP azonosító: 25323128 - 37444 Sankt Andreasberg

## Az ingatlan





VP azonosító: 25323128 - 37444 Sankt Andreasberg

## Az ingatlan



VP azonosító: 25323128 - 37444 Sankt Andreasberg

## Az ingatlan





VP azonosító: 25323128 - 37444 Sankt Andreasberg

## Az ingatlan



VP azonosító: 25323128 - 37444 Sankt Andreasberg

## Az ingatlan





VP azonosító: 25323128 - 37444 Sankt Andreasberg

## Az ingatlan

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

VP azonosító: 25323128 - 37444 Sankt Andreasberg

## Az első benyomás

Üdvözljük ebben a vonzó, 3 szobás penthouse lakásban egy jól karbantartott, 1968-ból származó társasházban. A körülbelül 53 m<sup>2</sup>-es lakótérrel rendelkező lakás jól megtervezett elrendezéssel büszkélkedhet, és ideális egyedülálló, párok vagy kisebb családok számára. Egy központi, tágas elosztó köti össze az összes szobát, kellemes első benyomást keltve. A világos és nagyméretű nappali-étkező alkotja a lakás szívéét: a nagy ablakok természetes fénnel árasztják el a teret, barátságos légkört teremtve, és gyönyörű kilátást nyújtva a környező vidékre – ideális hely a pihenésre vagy a szórakozásra. A nagy erkélyről csodálatos kilátás nyílik a Harz-hegységre. A különálló konyha bőséges helyet biztosít minden szükséges háztartási gépnek és praktikus tárolási lehetőségeknek. Itt könnyedén elkészítheti ételeit, míg a nappali-étkező különálló központi találkozóhelyként szolgál. A csendes hálószoba előnyös bútorok elhelyezési lehetőségeket kínál, és pihentető menedéket biztosít. Egy további szoba rugalmasan használható gyerekszobaként, dolgozószobaként vagy vendégszobaként, alkalmazkodva a különböző életstílusokhoz. A fürdőszobában ablak és kád található. Kellemes kényelmet kínál, természetes fényt és szellőzést biztosít – ideális a nap frissítő kezdéséhez vagy a pihentető estékhez. A lakás összességében kiváló állapotban van; a 2019-ben elvégzett átfogó modernizáció – beleértve a padlóburkolatot, az ablakokat és az épületgépészetet – kiemeli a modern életminőséget. A legfelső emeleti elhelyezkedés további nyugalmat és magánéletet kínál, mivel nincs közvetlen gyalogosforgalom a lakás ajtaja előtt. A garázs minden időjárási körülmény között menedéket nyújt autójának, míg a privát pince további tárolóhelyet kínál. A környék kényelmes hozzáférést biztosít üzletekhez, tömegközlekedéshez, valamint szabadidős és rekreációs létesítményekhez, biztosítva a kiegyensúlyozott életminőséget. Ez a jól karbantartott és jól megtervezett legfelső emeleti lakás a kényelmet, a funkcionalitást és a vonzó elhelyezkedést ötvözi egy sikeres lakhatási megoldás megteremtéséhez. Tapasztalja meg egyedi varázsát, és egyeztessen időpontot megtekintésre – várjuk érdeklődését. Keller asszony a Poll Finance-től örömmel segít Önnek a finanszírozási lehetőségekben.

VP azonosító: 25323128 - 37444 Sankt Andreasberg

## Részletes felszereltség

gemütliche Dachgeschoßwohnung

-Bad mit Badewanne

- funktionale Küche

- geräumiges Wohn- Esszimmer mit traumhaftem Ausblick

- Schlafzimmer

- Kinderzimmer

Garage



VP azonosító: 25323128 - 37444 Sankt Andreasberg

## Minden a helyszínról

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.

VP azonosító: 25323128 - 37444 Sankt Andreasberg

## További információ / adatok

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 5.11.2026.

Endenergieverbrauch beträgt 100.00 kwh/(m<sup>2</sup>\*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.



VP azonosító: 25323128 - 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 felelősségkizárásához*

---

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