

Sankt Andreasberg

Attico di 3 locali con circa 53 m² di superficie abitabile e vista fantastica

Codice oggetto: 25323128



www.von-poll.com

PREZZO D'ACQUISTO: 53.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 53 m² • VANI: 3

Codice oggetto: 25323128 - 37444 Sankt Andreasberg

- A colpo d'occhio
- La proprietà
- Dati energetici
- Una prima impressione
- Dettagli dei servizi
- Tutto sulla posizione
- Ulteriori informazioni
- Partner di contatto

Codice oggetto: 25323128 - 37444 Sankt Andreasberg

A colpo d'occhio

Codice oggetto	25323128	Prezzo d'acquisto	53.000 EUR
Superficie netta	ca. 53 m²	Appartamento	Piano
Piano	2	Compenso di mediazione	Käuferprovision beträgt 2650,- € (inkl. MwSt.)
Vani	3	Modernizzazione / Riqualificazione	2019
Anno di costruzione	1968	Stato dell'immobile	Curato
Garage/Posto auto	1 x Parcheggio interrato	Superficie lorda	ca. 5 m²
		Caratteristiche	Cucina componibile, Balcone

Codice oggetto: 25323128 - 37444 Sankt Andreasberg

Dati energetici

Riscaldamento	Olio	Certificazione energetica	Attestato di prestazione energetica
Certificazione energetica valido fino a	05.11.2026	Consumo finale di energia	100.00 kWh/m ² a
Fonte di alimentazione	Combustibile liquido	Classe di efficienza energetica	G
		Anno di costruzione secondo il certificato energetico	1968

Codice oggetto: 25323128 - 37444 Sankt Andreasberg

La proprietà



www.von-poll.com



www.von-poll.com

Codice oggetto: 25323128 - 37444 Sankt Andreasberg

La proprietà



Codice oggetto: 25323128 - 37444 Sankt Andreasberg

La proprietà



Codice oggetto: 25323128 - 37444 Sankt Andreasberg

La proprietà



Codice oggetto: 25323128 - 37444 Sankt Andreasberg

La proprietà



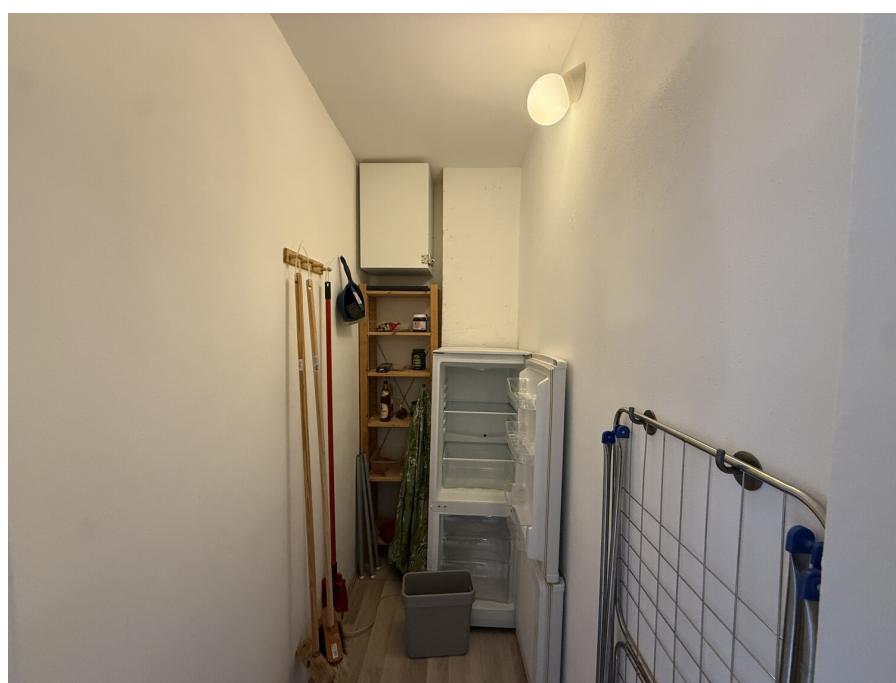
Codice oggetto: 25323128 - 37444 Sankt Andreasberg

La proprietà



Codice oggetto: 25323128 - 37444 Sankt Andreasberg

La proprietà



Codice oggetto: 25323128 - 37444 Sankt Andreasberg

La proprietà



Codice oggetto: 25323128 - 37444 Sankt Andreasberg

La proprietà

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

Codice oggetto: 25323128 - 37444 Sankt Andreasberg

Una prima impressione

Benvenuti in questo grazioso attico di 3 locali in un edificio plurifamiliare ben tenuto risalente al 1968. Con una superficie abitabile di circa 53 m², l'appartamento vanta una disposizione ben progettata ed è ideale per single, coppie o piccole famiglie. Un ampio corridoio centrale collega tutti gli ambienti, creando una piacevole prima impressione. Il luminoso e spazioso soggiorno e sala da pranzo costituiscono il cuore dell'appartamento: ampie finestre inondano lo spazio di luce naturale, creando un'atmosfera accogliente e offrendo splendide viste sui dintorni, un luogo ideale per rilassarsi o intrattenersi.

Dall'ampio balcone si gode di una splendida vista sui Monti Harz. La cucina separata offre ampio spazio per tutti gli elettrodomestici necessari e pratici vani portaoggetti. Qui è possibile preparare facilmente i pasti, mentre il soggiorno e la sala da pranzo fungono da luogo di ritrovo centrale separato. La tranquilla camera da letto offre comode opzioni di disposizione dei mobili e offre un rifugio rilassante. Un'ulteriore stanza offre un utilizzo flessibile come camera dei bambini, ufficio o camera degli ospiti, adattandosi a diversi stili di vita. Il bagno è dotato di finestra e vasca da bagno. Offre un piacevole comfort e luce e ventilazione naturali, ideali per un inizio di giornata rigenerante o serate rilassanti.

L'appartamento è in ottime condizioni generali; una completa ristrutturazione del 2019, che include pavimenti, finestre e impianti, ne sottolinea gli standard abitativi contemporanei. La posizione all'ultimo piano offre ulteriore tranquillità e privacy, poiché non vi è traffico pedonale diretto davanti all'ingresso dell'appartamento. Un garage offre riparo per l'auto in qualsiasi condizione atmosferica, mentre una cantina privata offre ulteriore spazio di stoccaggio. La zona circostante vanta un comodo accesso a negozi, mezzi pubblici e strutture per il tempo libero e il tempo libero, garantendo una qualità della vita equilibrata. Questo appartamento all'ultimo piano, ben tenuto e ben progettato, combina comfort, funzionalità e una posizione attraente per creare una soluzione abitativa di successo. Scoprite di persona il suo fascino unico e fissate un appuntamento per una visita: non vediamo l'ora di ricevere la vostra richiesta. La Sig.ra Keller di Poll Finance sarà lieta di assistervi con le opzioni di finanziamento.

Codice oggetto: 25323128 - 37444 Sankt Andreasberg

Dettagli dei servizi

gemütliche Dachgeschoßwohnung

- Bad mit Badewanne
 - funktionale Küche
 - geräumiges Wohn- Esszimmer mit traumhaftem Ausblick
 - Schlafzimmer
 - Kinderzimmer
- Garage

Codice oggetto: 25323128 - 37444 Sankt Andreasberg

Tutto sulla posizione

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.

Codice oggetto: 25323128 - 37444 Sankt Andreasberg

Ulteriori informazioni

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 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.

Codice oggetto: 25323128 - 37444 Sankt Andreasberg

Partner di contatto

Per ulteriori informazioni, si prega di contattare la persona di riferimento:

Jörg Gehrke

Adolph-Roemer-Straße 16, 38678 Clausthal-Zellerfeld

Tel.: +49 5323 - 96 23 43 0

E-Mail: harz@von-poll.com

Alla clausola di esclusione di responsabilità di von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com