

Wernigerode / Hasserode

# Kleines Sanierungsobjekt in Hasserode mit einer Wohnfläche von ca. 104 m<sup>2</sup>

*Codice oggetto: 26363001*



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

**PREZZO D'ACQUISTO: 155.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 104 m<sup>2</sup> • VANI: 4 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 262 m<sup>2</sup>**

**Codice oggetto: 26363001 - 38855 Wernigerode / Hasserode**

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

**Codice oggetto: 26363001 - 38855 Wernigerode / Hasserode**

## A colpo d'occhio

|                     |                        |                        |   |
|---------------------|------------------------|------------------------|---|
| Codice oggetto      | 26363001               | Prezzo d'acquisto      | 155.000 EUR   |
| Superficie netta    | ca. 104 m <sup>2</sup> | Casa                   | Casa unifamiliare   |
| Tipologia tetto     | a due falde            | Compenso di mediazione | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Vani                | 4                      | Tipologia costruttiva  | massiccio   |
| Camere da letto     | 2                      | Superficie lorda       | ca. 20 m <sup>2</sup>   |
| Bagni               | 1                      | Caratteristiche        | Terrazza, Giardino / uso comune   |
| Anno di costruzione | 1949                   |                        |   |
| Garage/Posto auto   | 1 x Garage             |                        |   |

Codice oggetto: 26363001 - 38855 Wernigerode / Hasserode

## Dati energetici

|   |               |   |                                  |
|---|---------------|---|----------------------------------|
| Tipologia di riscaldamento              | centralizzato | Certificazione energetica                             | Attestato Prestazione Energetica |
| Riscaldamento                           | Gas           | Consumo energetico                                    | 391.10 kWh/m <sup>2</sup> a      |
| Certificazione energetica valido fino a | 27.01.2036    | Classe di efficienza energetica                       | H                                |
| Fonte di alimentazione                  | Gas           | Anno di costruzione secondo il certificato energetico | 1949                             |

Codice oggetto: 26363001 - 38855 Wernigerode / Hasserode

## La proprietà



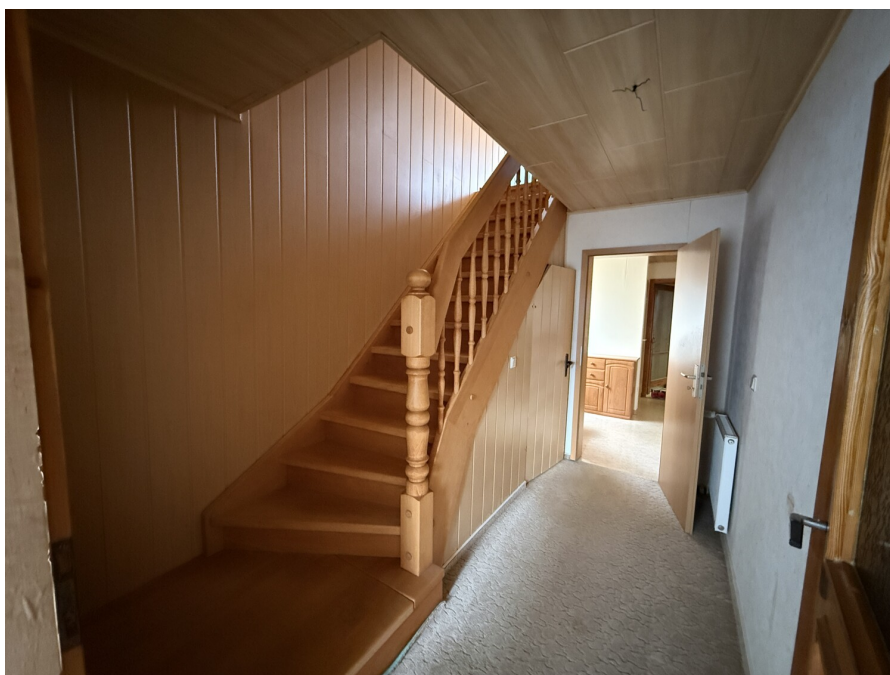
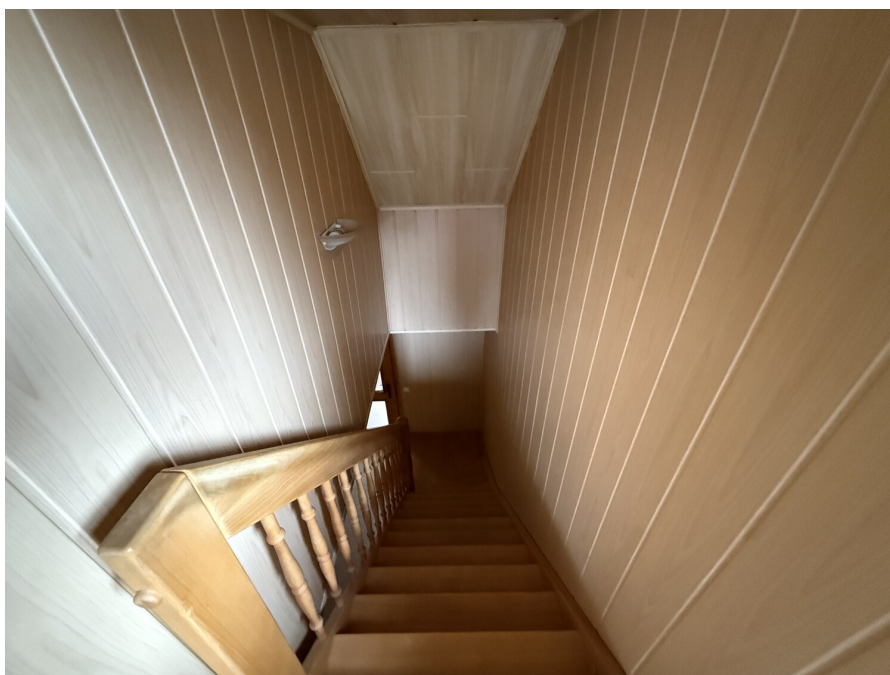
Codice oggetto: 26363001 - 38855 Wernigerode / Hasserode

## La proprietà



Codice oggetto: 26363001 - 38855 Wernigerode / Hasserode

## La proprietà



Codice oggetto: 26363001 - 38855 Wernigerode / Hasserode

## La proprietà



Codice oggetto: 26363001 - 38855 Wernigerode / Hasserode

## La proprietà



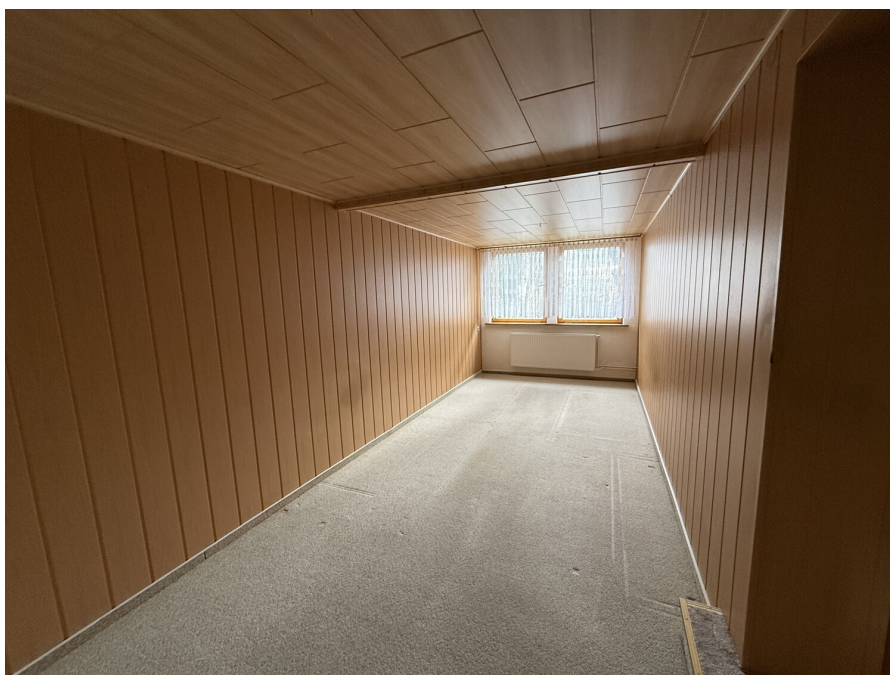
Codice oggetto: 26363001 - 38855 Wernigerode / Hasserode

## La proprietà



Codice oggetto: 26363001 - 38855 Wernigerode / Hasserode

## La proprietà



Codice oggetto: 26363001 - 38855 Wernigerode / Hasserode

## La proprietà



Codice oggetto: 26363001 - 38855 Wernigerode / Hasserode

## La proprietà



Codice oggetto: 26363001 - 38855 Wernigerode / Hasserode

## La proprietà



Codice oggetto: 26363001 - 38855 Wernigerode / Hasserode

## La proprietà



Codice oggetto: 26363001 - 38855 Wernigerode / Hasserode

## La proprietà



Codice oggetto: 26363001 - 38855 Wernigerode / Hasserode

## La proprietà



Codice oggetto: 26363001 - 38855 Wernigerode / Hasserode

## La proprietà

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



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:

**03943 - 539 78 49**

Wir freuen uns, von Ihnen zu hören.

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

**Codice oggetto: 26363001 - 38855 Wernigerode / Hasserode**

## Una prima impressione

In ruhiger Lage von Wernigerode im Ortsteil Hasserode wartet dieses gemütliche Einfamilienhaus mit viel Nebenglass und einer Wohnfläche von ca. 104 m<sup>2</sup> auf neue Eigentümer mit handwerklichem Geschick und kreativen Ideen.

Die Immobilie bietet viel Potenzial und eignet sich besonders für Heimwerker und Handwerker, die sich ihren Wohnraum nach eigenen Vorstellungen gestalten möchten. Das Wohnhaus verfügt über zwei separate Eingänge, jeweils mit eigenem Windfang, was flexible Nutzungsmöglichkeiten eröffnet.

Im Erdgeschoss befindet sich der zentrale Flur mit Treppenaufgang über eine Buchenholztreppe ins Dachgeschoss sowie dem Treppenabgang in den teilweise unter dem Haus gelegenen Keller. Die Küche ist sowohl vom Flur als auch vom zweiten Windfang aus erreichbar und damit praktisch angebunden. Ebenfalls im Erdgeschoss liegen eine gemütliche Wohnstube sowie ein angrenzendes Nebenzimmer, das sich gut als Arbeits-, Gäste- oder Schlafzimmer nutzen lässt. Neben der Küche befindet sich außerdem ein sehr kleines Gäste-WC.

Im Obergeschoss stehen ein Badezimmer mit Dusche, ein Schlafzimmer, ein Durchgangszimmer – ideal als Kinderzimmer oder Homeoffice – sowie ein Ankleidezimmer mit zusätzlichem Stauraum zur Verfügung.

Besonders hervorzuheben ist das umfangreiche Nebenglass: Eine Garage mit breiter Toreinfahrt, weitere angrenzende Neben- und Abstellräume, ein ehemaliges Kohle- und Holzlager sowie eine separate Waschküche bieten viel Platz für Werkstatt, Hobbys oder Lagerflächen.

Der Hof ist zum großen Teil überdacht und schafft geschützte Arbeits- oder

Aufenthaltsbereiche. Ergänzt wird das Außenangebot durch einen kleinen Garten vor dem Haus sowie eine weitere Gartenfläche im hinteren Bereich, die Raum für etwas Grün, Beete oder eine gemütliche Sitzecke im Freien bietet.

Insgesamt handelt es sich um eine Immobilie mit Charakter, viel Nutzfläche und großem Entwicklungspotenzial in attraktiver Lage – ideal für alle, die anpacken möchten und den Charme eines Hauses mit Nebengelass zu schätzen wissen.

**Codice oggetto: 26363001 - 38855 Wernigerode / Hasserode**

## Dettagli dei servizi

Allgemein:

Gemütliches Einfamilienhaus mit ca. 104 m<sup>2</sup> Wohnfläche

Ruhige Lage im Ortsteil Hasserode

Ideal für Handwerker und Heimwerker

Viel Potenzial zur individuellen Gestaltung

Zwei separate Hauseingänge mit jeweils eigenem Windfang

Erdgeschoss:

Zentraler Flur mit:

Treppenaufgang ins Obergeschoss über Buchenholztreppe

Treppenabgang in den teilunterkellerten Keller

Küche erreichbar vom Flur und vom zweiten Windfang

Wohnstube

Angrenzendes Nebenzimmer (nutzbar als Arbeits-, Gäste- oder Schlafzimmer)

Sehr kleines Gäste-WC neben der Küche

Obergeschoss:

Badezimmer mit Dusche

Schlafzimmer

Durchgangszimmer (ideal als Kinderzimmer oder Homeoffice)

Ankleidezimmer mit zusätzlichem Stauraum

Keller:

Haus ist teilunterkellert

Zusätzliche Abstell- und Lagermöglichkeiten

Nebengelass & Nutzflächen

Garage mit breiter Toreinfahrt

Weitere Nebenräume und Abstellflächen angrenzend an Hof und Garage

Ehemaliges Kohle- und Holzlager

Separate Waschküche

Ideal für Werkstatt, Hobbys oder Lagerung

Außenbereich:

Hof größtenteils überdacht – geschützte Arbeits- oder Sitzbereiche

Kleiner Garten vor dem Haus

Weitere Gartenfläche im hinteren Bereich

Platz für Beete, Grünflächen oder gemütliche Sitzecken

Fazit:

Haus mit viel Charakter, Nutzfläche und Entwicklungspotenzial

Perfekt für Käufer, die anpacken möchten und Raum für Wohnen und Arbeiten suchen

**Codice oggetto: 26363001 - 38855 Wernigerode / Hasserode**

## Tutto sulla posizione

Wernigerode besticht als charmante mittelgroße Stadt mit rund 32.000 Einwohnern durch eine harmonische Verbindung von ländlicher Ruhe und einer soliden Infrastruktur, die ein sicheres und behagliches Lebensumfeld schafft. Die überschaubare Bevölkerungsdichte und die naturnahe Lage bieten Familien eine ideale Kulisse für ein ausgewogenes Leben, in dem Geborgenheit und Gemeinschaft großgeschrieben werden. Die Stadt überzeugt mit einer angenehmen Balance aus Tradition und modernem Komfort, die gerade für Familien zukunftsorientierte Perspektiven eröffnet.

Im Herzen von Wernigerode finden Familien ein Umfeld, das von Sicherheit und einer freundlichen Nachbarschaft geprägt ist. Die Nähe zu vielfältigen Freizeitmöglichkeiten und naturnahen Erholungsflächen lädt zu gemeinsamen Stunden im Freien ein und fördert eine aktive, gesunde Lebensweise. Hier können Kinder unbeschwert aufwachsen, während Eltern die Vorzüge einer überschaubaren, familienfreundlichen Stadt genießen.

Die Bildungslandschaft in Wernigerode ist besonders familienfreundlich gestaltet: Kindergärten wie die „Villa Sonnenschein“ sind nur wenige Minuten zu Fuß entfernt, ebenso renommierte Schulen wie das Gerhart-Hauptmann-Gymnasium und das Landesgymnasium für Musik, die in etwa 8 bis 12 Minuten zu erreichen sind. Diese exzellente Nähe ermöglicht kurze und sichere Wege für die Kinder. Ergänzt wird das Angebot durch die Hochschule Harz, die jungen Erwachsenen attraktive Bildungsmöglichkeiten bietet. Im Gesundheitsbereich profitieren Familien von einer Vielzahl an Fachärzten, Zahnärzten und Apotheken, die in wenigen Gehminuten erreichbar sind, darunter die Westerntor-Apotheke und das Harz-Klinikum, was ein beruhigendes Gefühl von Sicherheit und Fürsorge vermittelt. Für den täglichen Bedarf sorgen mehrere Supermärkte wie NP und Netto Marken-Discount, die in nur

3 bis 5 Minuten zu Fuß erreichbar sind. Die gastronomische Vielfalt mit gemütlichen Cafés und familienfreundlichen Restaurants wie dem Berghotel Wernigerode lädt zu entspannten Momenten ein. Für die Freizeitgestaltung stehen zahlreiche Parks und Spielplätze in unmittelbarer Nähe zur Verfügung, die zum Spielen und Entdecken einladen. Die ausgezeichnete Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr mit Busstationen und Bahnhöfen wie Wernigerode Hochschule Harz, die in 3 bis 10 Minuten zu Fuß erreichbar sind, garantiert eine stressfreie Mobilität für die ganze Familie.

Diese Lage in Wernigerode bietet Familien ein behagliches Zuhause mit einer perfekten Symbiose aus Sicherheit, Bildung und Freizeit – ein Ort, an dem Kinder sorglos aufwachsen und Eltern eine lebenswerte Zukunft gestalten können.

**Codice oggetto: 26363001 - 38855 Wernigerode / Hasserode**

## Ulteriori informazioni

**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.

**Codice oggetto: 26363001 - 38855 Wernigerode / Hasserode**

## 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](mailto:harz@von-poll.com)

*Alla clausola di esclusione di responsabilità di von Poll Immobilien GmbH*

---

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