

Sankt Andreasberg

# Schönes Einfamilienhaus mit ca. 149 m<sup>2</sup> Wohnfläche und 477 m<sup>2</sup> Grundstück im Zentrum von Andreasberg

*Codice oggetto: 26323031\_1*



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

**PREZZO D'ACQUISTO: 129.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 149 m<sup>2</sup> • VANI: 6.5 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 477 m<sup>2</sup>**

**Codice oggetto: 26323031\_1 - 37444 Sankt Andreasberg**

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

Codice oggetto: 26323031\_1 - 37444 Sankt Andreasberg

## A colpo d'occhio

Codice oggetto	26323031_1	Prezzo d'acquisto	129.000 EUR
Superficie netta	ca. 149 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	6.5	Stato dell'immobile	Necessita ristrutturazione
Bagni	2	Tipologia costruttiva	legno
Anno di costruzione	1897	Caratteristiche	Terrazza, Bagni di servizio, Caminetto, Giardino / uso comune, Cucina componibile

Codice oggetto: 26323031\_1 - 37444 Sankt Andreasberg

## Dati energetici

Tipologia di riscaldamento	<b>centralizzato</b>	Certificazione energetica	<b>Attestato Prestazione Energetica</b>
Riscaldamento	<b>Gas</b>	Consumo energetico	<b>223.50 kWh/m<sup>2</sup>a</b>
Certificazione energetica valido fino a	<b>09.03.2036</b>	Classe di efficienza energetica	<b>G</b>
Fonte di alimentazione	<b>Gas</b>	Anno di costruzione secondo il certificato energetico	<b>1897</b>

Codice oggetto: 26323031\_1 - 37444 Sankt Andreasberg

## La proprietà



Codice oggetto: 26323031\_1 - 37444 Sankt Andreasberg

## La proprietà



Codice oggetto: 26323031\_1 - 37444 Sankt Andreasberg

## La proprietà



Codice oggetto: 26323031\_1 - 37444 Sankt Andreasberg

## La proprietà



Codice oggetto: 26323031\_1 - 37444 Sankt Andreasberg

## La proprietà



Codice oggetto: 26323031\_1 - 37444 Sankt Andreasberg

## La proprietà



Codice oggetto: 26323031\_1 - 37444 Sankt Andreasberg

## La proprietà



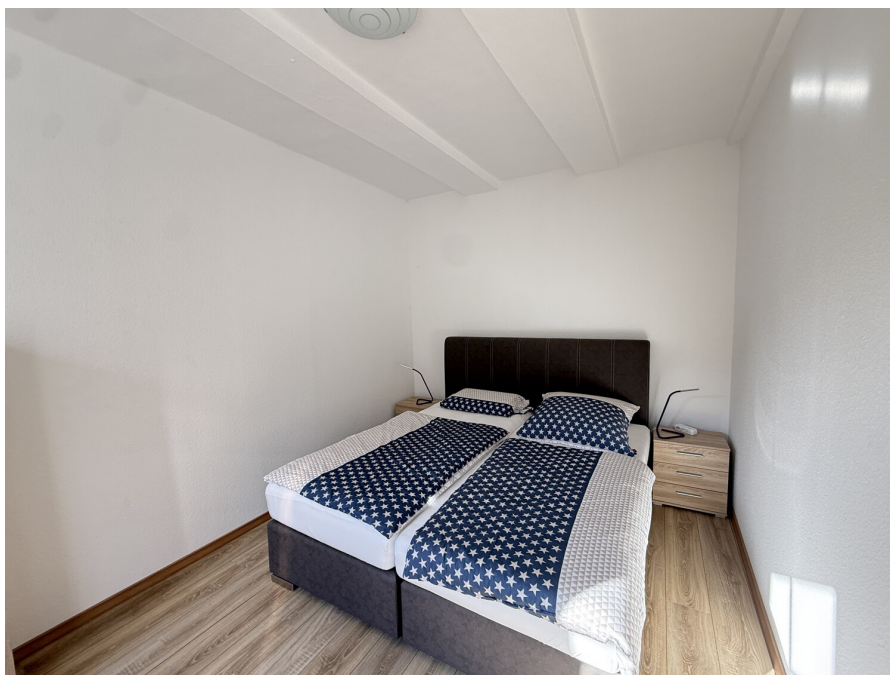
Codice oggetto: 26323031\_1 - 37444 Sankt Andreasberg

## La proprietà



Codice oggetto: 26323031\_1 - 37444 Sankt Andreasberg

## La proprietà



Codice oggetto: 26323031\_1 - 37444 Sankt Andreasberg

## La proprietà



Codice oggetto: 26323031\_1 - 37444 Sankt Andreasberg

## La proprietà



Codice oggetto: 26323031\_1 - 37444 Sankt Andreasberg

## La proprietà



Codice oggetto: 26323031\_1 - 37444 Sankt Andreasberg

## La proprietà



Codice oggetto: 26323031\_1 - 37444 Sankt Andreasberg

## La proprietà



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)

**Codice oggetto: 26323031\_1 - 37444 Sankt Andreasberg**

## Una prima impressione

Dieses Einfamilienhaus bietet Ihnen eine Wohnfläche von ca. 149 m<sup>2</sup> verteilt auf 6,5 Zimmer. Das historische Fachwerkhaus wurde im Jahr 1897 errichtet und befindet sich auf einem Grundstück mit ca. 477 m<sup>2</sup> Fläche. Die zentrale Lage in Sankt Andreasberg ermöglicht kurze Wege zu Einkaufsmöglichkeiten, Dienstleistungen und Freizeitangeboten. Als Teil des Nationalparks Harz überzeugt der Ort außerdem durch seine besondere naturnahe Umgebung und ein vielfältiges Angebot an Erholungs- und Aktivitätsmöglichkeiten.

Das Haus ist leicht renovierungsbedürftig und eröffnet Ihnen zahlreiche Möglichkeiten, es nach Ihren eigenen Vorstellungen zu gestalten. Die Immobilie verfügt über zwei Badezimmer und eine Terrasse, die gemeinsam mit dem großen Garten vielfältige Optionen für Freizeit, Erholung und Geselligkeit bieten. Im Garten befindet sich zusätzlich ein separates Gartenhaus, das als Lagerfläche, Hobbyraum oder als Rückzugsort genutzt werden kann. Für die sichere und trockene Lagerung von Holz steht Ihnen ein Holzlagerschuppen zur Verfügung.

Der kleine Harzer Gewölbekeller bietet Ihnen zusätzliche Stellfläche z.B. für Ihren Weinkeller.

Die Aufteilung der 6,5 Zimmer ermöglicht eine flexible Nutzung und bietet Platz zur Verwirklichung individueller Wohnkonzepte. Eine Besonderheit ist die Option, das Haus als zwei separate Wohneinheiten zu nutzen.

Diese Option ist nicht nur für Familien interessant, sondern auch für Käufer, die eine Kombination aus Hauptwohnsitz und Vermietung anstreben, oder ein Ferienhaus mit zusätzlichem Wohnraum suchen.

Die Ausstattungsqualität des Hauses ist als normal zu bezeichnen. Im Objekt ist eine Zentralheizung installiert, die auch an kühleren Tagen für eine angenehme Raumtemperatur sorgt. Durch die Kombination aus historischem Fachwerkbau und praktischen Erweiterungen wie Gartenhaus und Schuppen erhalten Sie eine Immobilie mit besonderem Charme und umfangreichen Nutzungsmöglichkeiten.

Das Haus eignet sich sowohl zur dauerhaften Nutzung als fester Wohnsitz als auch als gemütliches Ferienhaus, um erholsame Tage in der Natur des Harzes zu verbringen. Sankt Andreasberg präsentiert sich mit einer lebendigen Gemeinschaft und einem umfassenden Angebot an Aktivitäten für Naturliebhaber, Wanderer, Radfahrer und Wintersportler.

Wer auf der Suche nach einer vielseitigen Immobilie mit Tradition ist, die Raum für individuelle Gestaltung und persönliche Wünsche bietet, findet in diesem Einfamilienhaus

**eine interessante Gelegenheit. Vereinbaren Sie einen Besichtigungstermin und entdecken Sie, welches Potenzial dieses Haus für Sie bereithält.**

**Gern steht Ihnen von Poll Finance mit Frau Keller für Ihre Finanzierung zur Verfügung.**

**Codice oggetto: 26323031\_1 - 37444 Sankt Andreasberg**

## **Tutto sulla posizione**

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 zuließt. 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.**

**St. Andreasberg verfügt über eine gute Infrastruktur mit Supermarkt, Restaurants, Bäcker, Ärzte und vieles mehr. Auch die Verkehrsanbindung mit dem PKW ist hervorragend. Ein gut ausgebautes Straßennetz bringt Sie in alle Richtungen. Ebenso gibt es eine sehr gute Anbindung mit öffentlichen Verkehrsmitteln in Richtung Clausthal-Zellerfeld, Goslar, Braunlage, etc.**

**Der Ort verbindet viele Annehmlichkeiten miteinander, sei es einfach nur Wohnen und Leben, Urlauben oder sportliche Aktivitäten zu allen Jahreszeiten.**

**Codice oggetto: 26323031\_1 - 37444 Sankt Andreasberg**

## **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: 26323031\_1 - 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](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)**