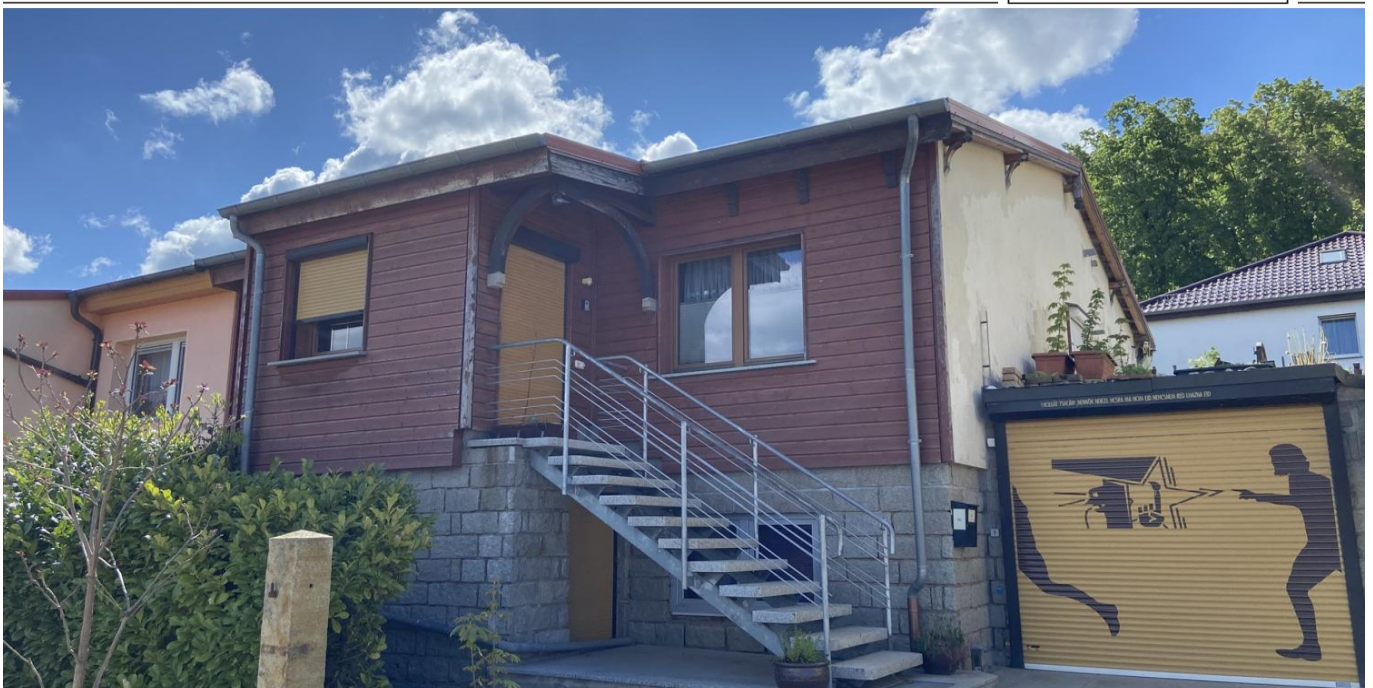


Wernigerode

Einfamilienhaus in guter Lage vom Wernigerode

???????? ??: 25363006



www.von-poll.com

???? ??: 235.000 EUR • ??: ca. 160 m² • ??: 7 • ??: 370 m²

??????? ?????????: 25363006 - 38855 Wernigerode

- ?? ??? ??????
- ?? ????????
- ???????????? ??????????
- ??? ?????? ??????????
- ???????????????? ??? ??????????
- ??? ??? ??? ????????????
- ?????? ???????????????
- ?????????????? ???????????????

??????? ?????????: 25363006 - 38855 Wernigerode

?? ?? ?????

??????? ?????????	25363006	???? ?????	235.000 EUR
??????????	ca. 160 m²	??????????	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
????? ??????	????????????? ?????		
????????	7		
?????????? ???	3		
??????????		???? ????????????	2005
??????????	2	????????	???????
????? ????????????	1980	??????????????	
????? ????????????	1 x ??????????? ????? ????????????, 1 x ???????	?????????????????? ?????	ca. 45 m²
		??????	????????, ??????

??????? ?????????: 25363006 - 38855 Wernigerode

????????????? ???????????

?????????? ??????????	?????????? ??????????	????????????????? ??????????	VERBRAUCH
????? ???????????	??????? ?????? ??????	??????? ????????????? ?????????????	68.09 kWh/m²a
????????????? ????????????????? ????????? ???	18.05.2035	?????????? ?????????????? ??????????	B
????? ???????????	??????	????? ????????????? ????????? ?? ?? ????????????? ?????????????????	1980

??????? ???????? : 25363006 - 38855 Wernigerode

?? ????????



www.von-poll.com



??????? ???????? : 25363006 - 38855 Wernigerode

?? ????????



??????? ???????? : 25363006 - 38855 Wernigerode

?? ????????



??????? ???????? : 25363006 - 38855 Wernigerode

?? ????????



??????? ???????: 25363006 - 38855 Wernigerode

?? ????????



??????? ???????? : 25363006 - 38855 Wernigerode

?? ????????



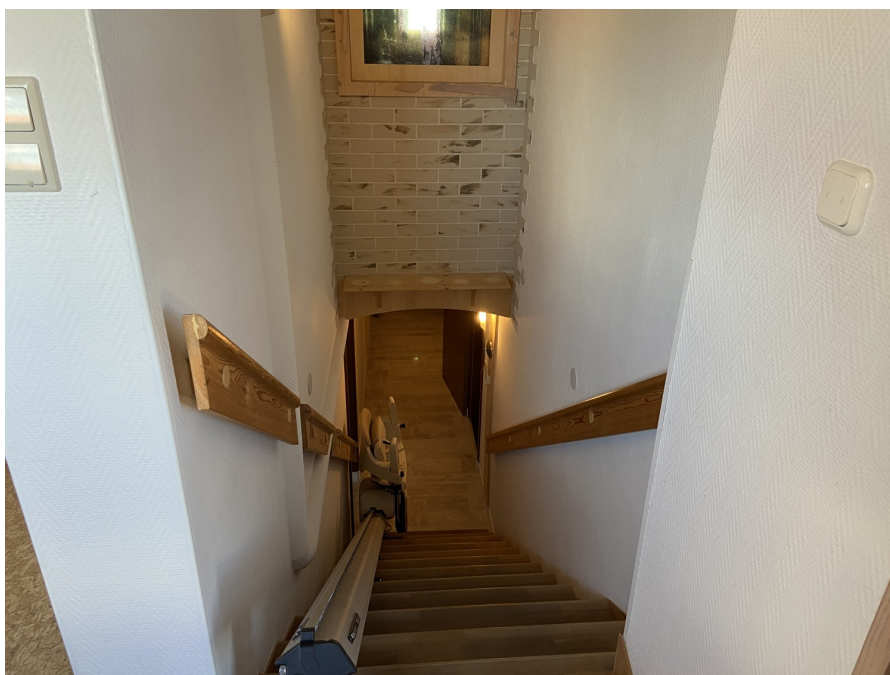
??????? ???????? : 25363006 - 38855 Wernigerode

?? ????????



???????? ???????? : 25363006 - 38855 Wernigerode

?? ????????



??????? ???????: 25363006 - 38855 Wernigerode

?? ????????



??????? ???????? : 25363006 - 38855 Wernigerode

?? ????????



??????? ???????? : 25363006 - 38855 Wernigerode

?? ????????



??????? ???????? : 25363006 - 38855 Wernigerode

?? ????????



??????? ???????? : 25363006 - 38855 Wernigerode

?? ????????



??????? ???????? : 25363006 - 38855 Wernigerode

?? ????????



???????? ??: 25363006 - 38855 Wernigerode

?? ???????



??????? ???????? : 25363006 - 38855 Wernigerode

?? ????????



??????? ?????????: 25363006 - 38855 Wernigerode

?? ????????



FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN

Gern informieren wir Sie
persönlich über weitere Details
zur Immobilie.

Vereinbaren Sie einen Besichti-
gungstermin mit uns:

03943 - 539 78 49

Wir freuen uns, von Ihnen zu
hören.



www.von-poll.com/wernigerode

Bildschirmfoto

??????? ?????????: 25363006 - 38855 Wernigerode

??? ?????? ?????????

Ein Zuhause mit Potenzial – Großzügiges Reihenhaus in ruhiger Lage von Wernigerode Willkommen in Ihrem zukünftigen Zuhause! Dieses charmante Reihenhaus aus dem Jahr 1980 befindet sich in einer angenehmen, ruhigen Wohnlage von Wernigerode – einer Stadt, die durch ihre historische Altstadt, das Schloss und die Nähe zum Harz nicht nur als Wohnort, sondern auch als Lebensraum überzeugt. Die Immobilie bietet mit rund 160 m² Wohnfläche, verteilt auf das Obergeschoss und ein vollständig ausgebautes Kellergeschoss, sowie einem Grundstück von etwa 370 m², ein außergewöhnlich großes Platzangebot für Familien, Paare oder kreative Köpfe mit Platzbedarf. Ein echtes Highlight dieses Hauses ist die großzügige Südterrasse, die sich ideal für sonnige Stunden im Freien eignet. Hier können Sie in absoluter Ruhe entspannen, den Tag bei einem Kaffee beginnen oder laue Sommerabende mit Freunden und Familie genießen – die optimale Südausrichtung sorgt dafür, dass die Sonne fast den ganzen Tag über genossen werden kann. Das Haus umfasst insgesamt sieben Zimmer, darunter drei Schlafzimmer, von denen sich zwei im Obergeschoss befinden und ausreichend Platz für eine Familie bieten. Ein weiteres Schlafzimmer liegt im Untergeschoss. Zusätzlich gibt es einen großen, vielseitig nutzbaren Raum im Kellergeschoss, der zuletzt als Atelier genutzt wurde, sich jedoch problemlos in ein Arbeits-, Gäste- oder Hobbyzimmer umwandeln lässt – Ihrer Kreativität sind keine Grenzen gesetzt. Die Aufteilung der Räume ist durchdacht und bietet viele Gestaltungsmöglichkeiten. Dank zweier Badezimmer – jeweils eines pro Etage – eignet sich das Haus auch für größere Haushalte oder Mehrgenerationenwohnen. Das Badezimmer im Keller stammt aus dem Jahr 2005, ist funktional ausgestattet, allerdings ohne Tageslichtfenster. Das Bad im Obergeschoss befindet sich in einem sanierungsbedürftigen Zustand – die hierfür benötigten Baumaterialien sind bereits vorhanden und im Kaufpreis enthalten. Somit kann die Modernisierung direkt nach dem Einzug beginnen, ohne zusätzliche Anschaffungskosten. Die Immobilie wird durch eine Gaszentralheizung beheizt, die im Jahr 2005 installiert wurde und zuverlässig für ein angenehmes Wohnklima sorgt. Die generelle Ausstattung des Hauses ist als einfach, aber gepflegt und solide zu beschreiben – eine ideale Basis für Käufer, die sich ihr neues Zuhause ganz nach ihren eigenen Vorstellungen gestalten möchten. Auch handwerklich Begabte oder Investoren finden hier ein spannendes Projekt mit viel Potenzial. Ein weiteres Plus ist die im Kellergeschoss integrierte Garage sowie eine praktische Werkstatt, die zusätzlichen Stauraum oder Platz für Hobbys und Heimwerkerarbeiten bietet. Auch als Lager- oder Kreativraum denkbar – hier bleiben keine Wünsche offen. Dieses Reihenhaus ist nicht nur ein Ort zum Wohnen, sondern ein Platz, an dem Träume verwirklicht werden können. Die Kombination aus solider Bausubstanz, großzügiger Raumaufteilung, ruhiger Lage

und der Möglichkeit zur individuellen Gestaltung macht diese Immobilie zu einer einmaligen Gelegenheit für alle, die das Besondere suchen. Zögern Sie nicht, sich dieses charmante Haus persönlich anzusehen. Es wartet darauf, mit Leben gefüllt zu werden – vielleicht schon bald von Ihnen. Kontaktieren Sie uns gerne für weitere Informationen oder zur Vereinbarung eines Besichtigungstermins. Wir freuen uns darauf, Ihnen diese Immobilie näher vorzustellen!

??????? ?????????: 25363006 - 38855 Wernigerode

???????????????? ???? ??????????

Reihenhaus aus dem Jahr 1980 in ruhiger Wohnlage von Wernigerode
Ca. 160?m² Wohnfläche (Obergeschoss und ausgebauter Kellergeschoss)
Grundstücksgröße ca. 370?m²
7 Zimmer, davon 3 Schlafzimmer (2 im OG, 1 im KG)
Großzügige, sonnige Südterrasse mit viel Platz zum Entspannen
Zwei Badezimmer (jeweils pro Etage)
Bad im Keller (Bj. 2005, ohne Tageslicht)
OG-Bad sanierungsbedürftig, Baumaterialien bereits vorhanden
Gaszentralheizung (Bj. 2005)
Einfache, solide Ausstattung mit Modernisierungspotenzial
Garage und Werkstatt im Kellergeschoss
Ruhige Lage mit guter Anbindung an Stadt und Nahverkehr
Ideal für Familien, Handwerker oder Investoren mit Gestaltungswunsch

??????? ?????????: 25363006 - 38855 Wernigerode

??? ??? ??? ???????????

Die Lage des Hauses ist ruhig und familienfreundlich, dennoch gut angebunden. In wenigen Minuten erreichen Sie Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, Kindergärten sowie öffentliche Verkehrsmittel. Gleichzeitig genießen Sie die Nähe zur Natur und die hohe Lebensqualität, die Wernigerode mit seiner malerischen Umgebung zu bieten hat. Wernigerode ist eine Stadt im Harzkreis und ein staatlich anerkannter Erholungsort. Nach Hermann Löns wird Wernigerode, wie im offiziellen Stadtmotto, auch als "Die bunte Stadt am Harz" bezeichnet. Der Stadtkern besteht zum großen Teil aus Fachwerkhäusern. Das neugotische Wernigeröder Schloss thront markant über der Stadt und ist schon aus der Ferne gut zu erkennen. Auch die Umgebung von Wernigerode ist reizvoll: Hier startet die Harzer Schmalspurbahn, die über Schierke zum Brocken sowie quer über den Harz nach Nordhausen in Thüringen fährt. Im Jahr 2006 fand in Wernigerode die zweite Landesgartenschau Sachsen-Anhalts statt. Wernigerode liegt an der Nordostflanke des Harzes, etwa 12 km ostnordöstlich des Brockens (1141,2 m ü. NHN). Hindurch führen die Bundesstraßen 6 und 244, die Bundesautobahn 36 führt direkt nach Wernigerode und schließt den Gewerbepark Nord-West (Anschlussstelle Wernigerode-Nord) und das Gewerbegebiet Stadtfeld (Anschlussstelle Wernigerode-Zentrum) unmittelbar an. Stadtgliederung Wernigerode gliedert sich in die Kernstadt einschließlich der vor 1994 eingemeindeten Orte Hasserode und Nöschenrode und in fünf Ortschaften mit Ortschaftsräten für die ab 1994 eingemeindeten Orte Benzingerode, Minsleben, Reddeber, Schierke und Silstedt. Weiterhin gehört die Ortschaft ohne eigenständige Verwaltung Drei Annen Hohne zur Stadt Wernigerode.

??????? ?????????: 25363006 - 38855 Wernigerode

????? ?????????????

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 18.5.2035. Endenergieverbrauch beträgt 68.09 kwh/(m²*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Erdgas leicht. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1980. Die Energieeffizienzklasse ist B. 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.

??????? ?????????: 25363006 - 38855 Wernigerode

????????????? ????????????????

??? ?????????????? ??????????????, ?????????????? ?? ??? ?????????? ?????????????? ???:

Jörg Gehrke

Adolph-Roemer-Straße 16, 38678 Clausthal-Zellerfeld

Tel.: +49 5323 - 96 23 43 0

E-Mail: harz@von-poll.com

To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com