

Blankenburg / Hahnenkopf

## Gepflegte Dachgeschosswohnung (ca. 96 m<sup>2</sup>) mit Balkon in guter Lage von Blankenburg

????????? ??????????: 25363013



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

???? ??????: 99.000 EUR • ??????????: ca. 96,43 m<sup>2</sup> • ??????: 3

??????? ?????????: 25363013 - 38889 Blankenburg / Hahnenkopf

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

???????? ??????????: 25363013 - 38889 Blankenburg / Hahnenkopf

?? ??? ??????

|                      |                          |                |                       |
|----------------------|--------------------------|----------------|-----------------------|
| ???????? ??????????  | 25363013                 | ????? ???????  | 99.000 EUR            |
| ????????????         | ca. 96,43 m <sup>2</sup> | ????????????   | Käuferprovision       |
| ???????              | 3                        |                | beträgt 3,57 % (inkl. |
| ????????             | 3                        |                | MwSt.) des            |
| ????????????? ???    | 2                        |                | beurkundeten          |
| ??????????           |                          |                | Kaufpreises           |
| ??????????           | 1                        | ?????????      | ????????              |
| ????? ?????????????  | 1995                     | ?????????????? | ca. 22 m <sup>2</sup> |
| ?????? ????????????? | 1 x ?????????????        | ??????         |                       |
|                      | ?????? ?????????????     | ???????        | WC ????????????,      |
|                      |                          |                | ??????????            |

???????? ?????????: 25363013 - 38889 Blankenburg / Hahnenkopf

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

|                                                    |                       |                                                                              |               |
|----------------------------------------------------|-----------------------|------------------------------------------------------------------------------|---------------|
| ??????????<br>??????????                           | ?????????? ?????????? | ?????????????????<br>??????????                                              | VERBRAUCH     |
| ????? ???????????                                  | ??????                | ??????<br>?????????????<br>?????????????                                     | 79.90 kWh/m²a |
| ?????????????<br>?????????????????<br>???????? ??? | 06.09.2028            | ??????????<br>??????????????<br>??????????                                   | C             |
| ????? ???????????                                  | ??????                | ????? ?????????????<br>????????? ?? ??<br>?????????????<br>????????????????? | 1995          |

??????? ?????????: 25363013 - 38889 Blankenburg / Hahnenkopf

?? ????????



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





??????? ?????????: 25363013 - 38889 Blankenburg / Hahnenkopf

?? ????????



??????? ???????? : 25363013 - 38889 Blankenburg / Hahnenkopf

?? ????????



???????? ?????: 25363013 - 38889 Blankenburg / Hahnenkopf

?? ???????





???????? ?????: 25363013 - 38889 Blankenburg / Hahnenkopf

?? ???????



??????? ?????????: 25363013 - 38889 Blankenburg / Hahnenkopf

?? ????????



???????? ?????: 25363013 - 38889 Blankenburg / Hahnenkopf

?? ???????





???????? ??????????: 25363013 - 38889 Blankenburg / Hahnenkopf

?? ?????????





??????? ?????????: 25363013 - 38889 Blankenburg / Hahnenkopf

?? ????????



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

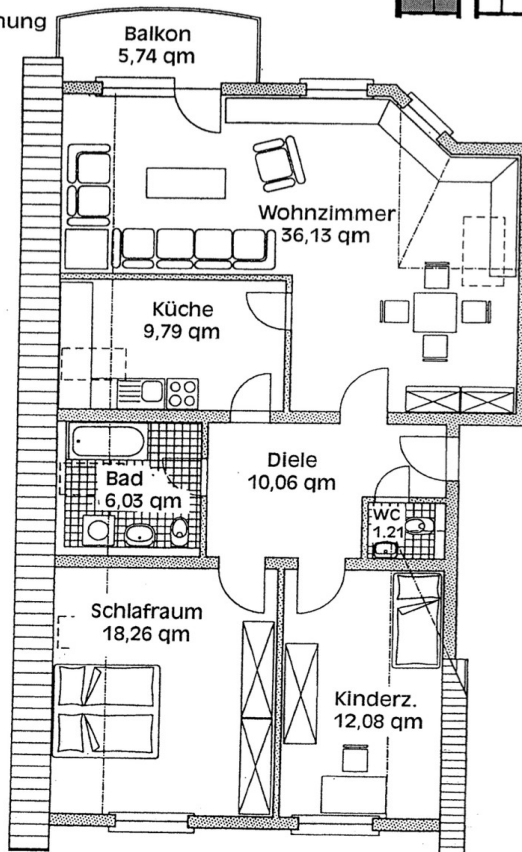
Bildschirmfoto

???????? ?????: 25363013 - 38889 Blankenburg / Hahnenkopf

??????

## Die Wohnungen Grundriß

3-Raum-Wohnung  
96,43 qm



???? ? ?????? ??? ????? ?? ????????. ?? ??????? ???? ??????? ???? ???? ??????. ??? ??  
???? ?????, ??? ?????????? ?? ??????????? ???? ?????????? ???? ????????????

??????? ???????: 25363013 - 38889 Blankenburg / Hahnenkopf

## ??? ?????? ?????????

Charmante Dachgeschosswohnung mit ca. 96 m<sup>2</sup> mit Balkon, großem Keller und Stellplatz.

Willkommen in Ihrem neuen Zuhause! Diese großzügige und lichtdurchflutete 3-Zimmer-Eigentumswohnung im Dachgeschoss eines gepflegten Achtparteienhauses überzeugt auf Anhieb durch ihre freundliche Atmosphäre, den vielen Platz und die durchdachte Raumaufteilung.

Auf rund 96 m<sup>2</sup> Wohnfläche erwartet Sie ein einladendes Wohnambiente, das sowohl Paaren als auch Familien Raum zum Wohlfühlen bietet. Das Herzstück der Wohnung ist das beeindruckende Wohnzimmer mit ca. 36 m<sup>2</sup>, das mit seiner Offenheit und Helligkeit besticht. Von hier aus gelangen Sie direkt auf den sonnigen Balkon – der perfekte Ort, um den Feierabend zu genießen oder entspannt ins Wochenende zu starten.

Neben einem behaglichen Schlafzimmer und einem freundlichen Kinder- bzw. Arbeitszimmer verfügt die Wohnung über ein praktisches Gäste-WC sowie ein Tageslichtbad mit Badewanne. Der Waschmaschinenanschluss befindet sich ebenfalls im Bad und sorgt für zusätzlichen Komfort im Alltag.

Ein großzügiger Kellerraum mit ca. 22 m<sup>2</sup> bietet viel Stauraum für Vorräte oder Dinge, die nicht täglich benötigt werden. Ein eigener Pkw-Stellplatz rundet das Angebot ab und garantiert Ihnen stets bequemes Parken.

Diese Wohnung verbindet Behaglichkeit mit praktischen Vorzügen und bietet alles, was man sich für ein komfortables Zuhause wünscht.



??????? ???????: 25363013 - 38889 Blankenburg / Hahnenkopf

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

- 3-Zimmer-Dachgeschosswohnung, ca. 96 m<sup>2</sup>
- Großzügiges Wohnzimmer (36 m<sup>2</sup>) mit Balkonzugang
- Schlafzimmer & Kinderzimmer
- Bad mit Wanne + separates Gäste-WC
- Heller, freundlicher Grundriss
- Großer Kellerraum (22 m<sup>2</sup>)
- Eigener Pkw-Stellplatz
- Gepflegtes 8-Parteien-Haus
- Erhaltungsrücklagen beträgt 0,25 Euro / m<sup>2</sup> im Monat

??????? ?????????: 25363013 - 38889 Blankenburg / Hahnenkopf

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

Die historische Altstadt von Blankenburg aus dem Jahre 1200 schmiegt sich nördlich an den Blankenstein, auf dem sich das Schloss Blankenburg befindet. Ab dem 18. Jahrhundert wurden wesentliche Anlagen von Parks und Gärten sowie repräsentative Gebäude im barocken Stil geschaffen. Ab dem 19. Jahrhundert entstanden zahlreiche Villen im klassizistischen, historistischen und im Jugendstil, die sich westlich, nördlich und östlich des Stadtkernes bis in höhere Berglagen erschließen. Die Stadtränder sind von Wohn- und Gewerbegebieten des 20. und 21. Jahrhunderts geprägt.

Blankenburg ist verkehrstechnisch gut angebunden: Die Stadt verfügt über zwei Anschlussstellen (Zentrum und Ost) an die Bundesautobahn 36, die eine schnelle Verbindung in Richtung Braunschweig und Halle (Saale) ermöglicht. Zudem durchqueren die Bundesstraßen B 27 und B 81 das Stadtgebiet – die B 27 führt in südwestlicher Richtung in den Harz, während die B 81 Blankenburg in Nord-Süd-Richtung mit Halberstadt und dem südlichen Harzraum verbindet. Der Bahnhof Blankenburg bietet Anbindungen an den Regionalverkehr mit Verbindungen nach Halberstadt, Quedlinburg und weiterführend nach Magdeburg. Ergänzt wird das Verkehrsangebot durch ein örtliches Busnetz, das sowohl die Innenstadt als auch die umliegenden Ortsteile bedient.

Die Stadt Blankenburg (Harz) liegt dicht am Nordrand des Harzes in etwa 234 m Höhe. Sie befindet sich westlich von Quedlinburg, südlich von Halberstadt und östlich von Wernigerode im Bundesland Sachsen-Anhalt.

??????? ???????: 25363013 - 38889 Blankenburg / Hahnenkopf

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

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.  
Dieser ist gültig bis 6.9.2028.  
Endenergieverbrauch beträgt 79.90 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).  
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.  
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1995.  
Die Energieeffizienzklasse ist C.

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.

???????? ?????: 25363013 - 38889 Blankenburg / Hahnenkopf

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

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

Jörg Gehrke

---

Adolph-Roemer-Straße 16, 38678 Clausthal-Zellerfeld

Tel.: +49 5323 - 96 23 43 0

E-Mail: harz@von-poll.com

???? ????????? ???????? von Poll Immobilien GmbH

---

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