

Hasselfelde / Rotacker

# Großes Einfamilien- oder Mehrgenerationenhaus / Ferienhaus in Waldlage am Rotacker / Hasselfelde

Objektnummer: 23363021



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

KAUFPREIS: 189.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 173 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 9 • GRUNDSTÜCK: 861 m<sup>2</sup>

Objektnummer: 23363021 - 38899 Hasselfelde / Rotacker

- Auf einen Blick
- Die Immobilie
- Auf einen Blick: Energiedaten
- Ein erster Eindruck
- Ausstattung und Details
- Alles zum Standort
- Weitere Informationen
- Ansprechpartner

Objektnummer: 23363021 - 38899 Hasselfelde / Rotacker

## Auf einen Blick

Objektnummer	23363021
Wohnfläche	ca. 173 m <sup>2</sup>
Dachform	Satteldach
Bezugsfrei ab	nach Vereinbarung
Zimmer	9
Schlafzimmer	4
Badezimmer	2
Baujahr	1953
Stellplatz	2 x Freiplatz, 2 x Garage

Kaufpreis	189.000 EUR
Haus	Einfamilienhaus
Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisierung / Sanierung	2015
Bauweise	Massiv
Nutzfläche	ca. 90 m <sup>2</sup>
Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Garten/-mitbenutzung, Balkon

Objektnummer: 23363021 - 38899 Hasselfelde / Rotacker

## Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung	Energieausweis	BEDARF
Wesentlicher Energieträger	Öl	Endenergiebedarf	214.50 kWh/m <sup>2</sup> a
Energieausweis gültig bis	27.09.2033	Energie- Effizienzklasse	G
Befuerung	Öl		

Objektnummer: 23363021 - 38899 Hasselfelde / Rotacker

## Die Immobilie



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



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

Objektnummer: 23363021 - 38899 Hasselfelde / Rotacker

## Die Immobilie



Objektnummer: 23363021 - 38899 Hasselfelde / Rotacker

## Die Immobilie



Objektnummer: 23363021 - 38899 Hasselfelde / Rotacker

## Die Immobilie





Objektnummer: 23363021 - 38899 Hasselfelde / Rotacker

## Die Immobilie



Objektnummer: 23363021 - 38899 Hasselfelde / Rotacker

## Die Immobilie



Objektnummer: 23363021 - 38899 Hasselfelde / Rotacker

## Die Immobilie



Objektnummer: 23363021 - 38899 Hasselfelde / Rotacker

## Die Immobilie



Objektnummer: 23363021 - 38899 Hasselfelde / Rotacker

## Die Immobilie



Objektnummer: 23363021 - 38899 Hasselfelde / Rotacker

## Die Immobilie



Objektnummer: 23363021 - 38899 Hasselfelde / Rotacker

## Die Immobilie



Objektnummer: 23363021 - 38899 Hasselfelde / Rotacker

## Die Immobilie





Objektnummer: 23363021 - 38899 Hasselfelde / Rotacker

## Die Immobilie



Objektnummer: 23363021 - 38899 Hasselfelde / Rotacker

## Die Immobilie



Objektnummer: 23363021 - 38899 Hasselfelde / Rotacker

## Die Immobilie



Objektnummer: 23363021 - 38899 Hasselfelde / Rotacker

## Die Immobilie



Objektnummer: 23363021 - 38899 Hasselfelde / Rotacker

## Die Immobilie



Objektnummer: 23363021 - 38899 Hasselfelde / Rotacker

## Die Immobilie



Objektnummer: 23363021 - 38899 Hasselfelde / Rotacker

## Die Immobilie



Objektnummer: 23363021 - 38899 Hasselfelde / Rotacker

## Die Immobilie



FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN

VP VON POLL  
IMMOBILIEN



### IHRE IMMOBILIENSPEZIALISTEN

Eigentümern bieten wir eine kostenfreie und unverbindliche  
Marktpreiseinschätzung ihrer Immobilie an.

Kontaktieren Sie uns, wir freuen uns darauf, Sie persönlich und individuell zu beraten.

T.: 03943 - 539 78 49

Shop Wernigerode | Breite Straße 76 | 38855 Wernigerode | wernigerode@von-poll.com



Objektnummer: 23363021 - 38899 Hasselfelde / Rotacker

## Ein erster Eindruck

Diese renovierungsbedürftige Immobilie mit einer Wohnfläche von ca. 173 m<sup>2</sup> und einer Grundstücksfläche von ca. 861 m<sup>2</sup> lässt viel Raum für individuelle Gestaltungsmöglichkeiten. Das 1953 erbaute Haus befindet sich in einem gepflegten Zustand und verfügt über eine Zentralheizung mit bestandsgeschütztem Niedertemperatur-Ofen. Der Eingangsbereich ist ansprechend gestaltet und vermittelt einen guten ersten Eindruck des Hauses. Der Wohn- und Essbereich ist durch große Fensterflächen lichtdurchflutet und schafft eine angenehme Atmosphäre. Eine nach Süden ausgerichtete Veranda ermöglicht es, die Sonnenstunden in privater Atmosphäre zu genießen. Von da aus gelangt man direkt auf die Terrasse mit Treppe zum Garten. Im Erdgeschoss befinden sich zwei Schlafzimmer, ein großes Bad und ein Gäste-WC. Die geräumige Küche bietet genügend Platz für gemeinsame Kochstunden. Das Dachgeschoss ist ebenfalls mit zwei Schlafzimmern, einer Küche, einem Wohnzimmer mit Zugang zur Dachterrasse, einem weiteren Bad und einem Gäste-WC ausgestattet. Die großzügige Dachterrasse ist der ideale Ort, um den Blick über die Umgebung schweifen zu lassen. Das Haus ist voll unterkellert und hat auf diese Weise zusätzlichen Stauraum zur Verfügung. Im Keller befindet sich auch ein weiteres WC/Duschbad. Das Haus wird mit einer Ölheizung beheizt, der Niedertemperatur-Ofen hat Bestandsschutz auch bei Eigentümerwechsel. Die ruhige Lage unweit von Wald und Wiesen macht diese Immobilie besonders attraktiv. Eine Doppelgarage mit angrenzendem Ferienbungalow ermöglicht weitere Wohn- oder Vermietungsmöglichkeiten - ideal als Wohn- oder Ferienhaus oder Mehrgenerationenhaus. Diese Immobilie bietet viel Potenzial und Raum für individuelle Ideen. Die Lage in der Nähe des Feriendorfes Blauvogel verspricht Erholung und bietet zahlreiche Freizeitmöglichkeiten. Das Haus ist ideal für Familien, die ihren eigenen Traum von einem Haus verwirklichen möchten. Eine Besichtigung dieser interessanten Immobilie lohnt sich, um sich von den Möglichkeiten und dem Charme des Hauses persönlich zu überzeugen. Zögern Sie nicht, einen Termin zu vereinbaren und lassen Sie sich von diesem renovierungsbedürftigen, aber vielversprechenden Haus inspirieren.

Objektnummer: 23363021 - 38899 Hasselfelde / Rotacker

## Ausstattung und Details

- schöner Eingangsbereich
- helles Wohn-/Esszimmer mit herrlicher unverbaubarer Aussicht durch große Fensterfronten
- Veranda Südausrichtung mit anschließender Terrasse und Treppe zum Garten
- zwei Schlafzimmer im Erdgeschoß
- großes Bad und Gäste-WC
- große Wohnküche
- zwei Schlafzimmer im Dachgeschoss
- große Dachterrasse
- Bad und Gäste WC im Dachgeschoß
- Küche im Dachgeschoß
- Vollunterkellert
- zusätzliches WC /Duschbad und separater Waschküche im Keller (beheizt)
- Öl-Niedertemperatur Heizung
- ruhige Lage Nähe zum Feriendorf Blauvogel, Waldrandlage
- Doppelgarage mit Ferienbungalow
- ideal als Wohnhaus mit der Möglichkeit 2 Wohnungen als Ferienwohnung zu vermieten (Dachgeschoss und Bungalow)
- Mehrgenerationshaus
- Starkstromanschlüsse im Keller und Garage (z.B. für Wallbox-Anschluss)
- Drei Schornsteine im Haus, z.B. für die Nutzung von Solartechnik-Leitung in den Keller

Objektnummer: 23363021 - 38899 Hasselfelde / Rotacker

## Alles zum Standort

Lage und Verkehrsanbindung zum Rotacker im Luftkurort und Ferienparadies Hasselfelde-Stadt Oberharz am Brocken Rotacker ist ein idyllischer Ortsteil von Hasselfelde, einer kleinen Gemeinde im Oberharz. Die Lage vom Rotacker zeichnet sich durch seine ruhige und naturnahe Umgebung aus. Umgeben von grünen Wiesen und Wäldern bietet der Rotacker eine erholsame Atmosphäre für Einwohner und Besucher. Die Immobilie befindet sich in unmittelbarer Nähe zum idyllischen Waldseebad und Angelteich. Zur Infrastruktur von Hasselfelde gehören eine Tourist-Information, ärztliche Versorgung, Zahnarzt, Apotheke, Baumarkt, Tankstelle, Auto/Motorrad/Quad Werkstätten, Restaurants und diverse Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf. In Hasselfelde befindet sich ein wunderschöner Kurpark, der zum Verweilen oder bei Veranstaltungen einlädt. Im Ort befindet sich eine aussergewöhnlich schöne Kita und Grundschule. Ebenfalls in Hasselfelde stationiert sind der kommunale/landeseigene Rettungsdienst und die freiwillige Feuerwehr. Die Verkehrsanbindung zum Rotacker ist gut ausgebaut. Über die Bundesstraße B81 ist der Ortsteil gut erreichbar. Von der B81 aus führt eine Landstraße direkt zum Rotacker. Die Anbindung an das Straßennetz ermöglicht eine schnelle und unkomplizierte Anreise mit dem Auto oder Bus in verschiedene Richtungen. Für Reisende, die öffentliche Verkehrsmittel bevorzugen, gibt es auch eine gute Anbindung an den Nahverkehr mit eigener Bushaltestelle. In Hasselfelde befindet sich ein Bahnhof, der von der HSB angefahren wird. Von dort aus kann man bequem mit dem Bus oder Taxi zum Rotacker gelangen. Wer die Natur und die Umgebung vom Rotacker erkunden möchte, hat zahlreiche Möglichkeiten. In der Nähe des Ortes verlaufen verschiedene Wanderwege und im Winter Langlaufloipen, die zu ausgedehnten Spaziergängen oder Wanderungen einladen. Auch für Fahrradfahrer gibt es gut ausgebaut Radwege, die durch die malerische Landschaft führen. Für Familien mit Kindern gibt es in der Umgebung vom Rotacker auch vielfältige Attraktionen. Besonders hervorzuheben ist die grösste Westernstadt Deutschlands „Pullmann City“ in Hasselfelde, welche mit ihren ganzjährigen Events jedes Jahr Tausende von Touristen anlockt. Der Harz ist ausserdem bekannt für seine zahlreichen Attraktionen, wie zum Beispiel die Seilbahn Thale Erlebniswelt, Märchenwald oder Harzadrenalin mit der längsten Hängebrücke Deutschlands, Tropfsteinhöhlen, Talsperren, Flossfahrten, Skigebiete Braunlage/Hohegeiss/St. Andreasberg (für Alpin und Langlauf), Eislaufhallen, Thermen und Erlebnisbädern, historischen Burgen, Nationalparks, dem Brocken und vieles mehr. Hier können Kinder Tiere hautnah erleben, auf Abenteuerspielplätzen toben oder mit der Sommerrodelbahn fahren. Zusammenfassend lässt sich sagen, dass der Rotacker eine äusserst attraktive Lage in Hasselfelde bietet, mit nah gelegener guter Gastronomie. Die gute Verkehrsanbindung ermöglicht eine einfache Anreise mit dem

Auto oder den öffentlichen Verkehrsmitteln. Die naturnahe Umgebung lädt zu erholsamen Spaziergängen und Wanderungen ein und bietet somit ideale Bedingungen für Naturfreunde und Erholungssuchende.

Objektnummer: 23363021 - 38899 Hasselfelde / Rotacker

## Weitere Informationen

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 27.9.2033. Endenergiebedarf beträgt 214.50 kwh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1990. Die Energieeffizienzklasse ist G.

**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.

Objektnummer: 23363021 - 38899 Hasselfelde / Rotacker

## Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Jörg Gehrke

---

Adolph-Roemer-Straße 16 Harz

E-Mail: [harz@von-poll.com](mailto:harz@von-poll.com)

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

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