

**Benneckenstein**

# Schöne Doppelhaushälfte mit ca. 130 m<sup>2</sup> Wohnfläche und 497 m<sup>2</sup> großen Grundstück in Benneckenstein

Objektnummer: 24323040



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

**KAUFPREIS: 149.500 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 130 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 4 • GRUNDSTÜCK: 497 m<sup>2</sup>**

Objektnummer: 24323040 - 38877 Benneckenstein

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

Objektnummer: 24323040 - 38877 Benneckenstein

## Auf einen Blick

Objektnummer	24323040	Kaufpreis	149.500 EUR
Wohnfläche	ca. 130 m <sup>2</sup>	Haus	Doppelhaushälfte
Dachform	Satteldach	Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Zimmer	4	Bauweise	Massiv
Schlafzimmer	3	Nutzfläche	ca. 60 m <sup>2</sup>
Badezimmer	2	Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Kamin, Garten/-mitbenutzung, Einbauküche
Baujahr	1990		
Stellplatz	2 x Freiplatz		

Objektnummer: 24323040 - 38877 Benneckenstein

## Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung	Energieausweis	BEDARF
Wesentlicher Energieträger	Gas	Endenergiebedarf	100.90 kWh/m <sup>2</sup> a
Energieausweis gültig bis	19.07.2032	Energie- Effizienzklasse	D
Befuerung	Gas		

Objektnummer: 24323040 - 38877 Benneckenstein

## Die Immobilie



Objektnummer: 24323040 - 38877 Benneckenstein

## Die Immobilie



Objektnummer: 24323040 - 38877 Benneckenstein

## Die Immobilie



Objektnummer: 24323040 - 38877 Benneckenstein

## Die Immobilie





Objektnummer: 24323040 - 38877 Benneckenstein

## Die Immobilie



Objektnummer: 24323040 - 38877 Benneckenstein

## Die Immobilie



Objektnummer: 24323040 - 38877 Benneckenstein

## Die Immobilie



Objektnummer: 24323040 - 38877 Benneckenstein

## Die Immobilie



Objektnummer: 24323040 - 38877 Benneckenstein

## Die Immobilie



Objektnummer: 24323040 - 38877 Benneckenstein

## Die Immobilie



Objektnummer: 24323040 - 38877 Benneckenstein

## Die Immobilie

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)

Objektnummer: 24323040 - 38877 Benneckenstein

## Ein erster Eindruck

Diese großzügige Doppelhaushälfte überzeugt mit einer optimalen Raumaufteilung und einer zuverlässigen Ausstattung. Gebaut im Jahr 1990, bietet das Objekt eine Wohnfläche von ca. 130 m<sup>2</sup> auf einem ca. 497 m<sup>2</sup> großen Grundstück. Die Immobilie befindet sich in einer ruhigen Wohnlage, die sowohl Rückzugsmöglichkeiten als auch eine gute Anbindung an die städtische Infrastruktur bietet. Beim Betreten des Hauses gelangen Sie in den einladenden Eingangsbereich. Die Wohnfläche verteilt sich auf insgesamt vier Zimmer, darunter drei geräumige Schlafzimmer und ein heller Wohnbereich, der mit einem Kaminofen ausgestattet ist. Letzterer sorgt nicht nur in den Wintermonaten für eine behagliche Atmosphäre. Die Doppelhaushälfte verfügt über zwei moderne Badezimmer. Das im Erdgeschoss gelegene Bad wurde 2015 umfassend saniert und präsentiert sich in einem zeitgemäßen Design. Zusätzlich wurde das Dach der Immobilie im Jahr 2018 erneuert, was zur Langlebigkeit und Effizienz des Hauses beiträgt. Die Fassade ist gedämmt und teilweise mit Schiefer verkleidet, was sowohl die Optik als auch die Energiebilanz positiv beeinflusst. Ein weiteres Highlight ist die Möglichkeit, auf der Straßenseite eine Solaranlage zu installieren. Diese Option bietet die Chance, die Energiekosten zu senken und gleichzeitig einen Beitrag zur Umwelt zu leisten. Der Außenbereich ist mit einer großzügigen Terrasse und einem gepflegten Garten gestaltet. Die Terrasse müsste neu aufgebaut werden und bietet ausreichend Platz für gesellige Stunden mit Familie und Freunden. Der Gartenanteil ist pflegeleicht angelegt und bietet vielfältige Gestaltungsmöglichkeiten für Gartenliebhaber. Die Zentralheizung ist aus dem Jahr 1992, funktioniert einwandfrei, sollte aber aus energetischen Gründen erneuert werden. Die Immobilie bietet zudem eine praktische Raumaufteilung, die sowohl für Paare als auch für Familien mit Kindern geeignet ist. Die Umgebung des Hauses punktet durch eine angenehme Ruhe und dennoch eine Nähe zu verschiedenen Annehmlichkeiten des täglichen Bedarfs wie Einkaufsmöglichkeiten, Schulen und Freizeitangeboten. Die gute Verkehrsanbindung ermöglicht eine schnelle Erreichbarkeit umliegender Städte. Auch als Ferienhaus ist diese Immobilie bestens geeignet. Interessenten haben hier die Möglichkeit, ein Haus zu erwerben, das sowohl durch seine Großzügigkeit als auch durch die solide Bausubstanz überzeugt. Vereinbaren Sie gerne einen Besichtigungstermin und lassen Sie sich vor Ort von den Vorzügen dieser Immobilie überzeugen. Die ideale Kombination aus Komfort und Wirtschaftlichkeit macht diese Doppelhaushälfte zu einem attraktiven Angebot auf dem Immobilienmarkt.



Objektnummer: 24323040 - 38877 Benneckenstein

## Alles zum Standort

Benneckenstein im Harz: Ein Ort voller Möglichkeiten Benneckenstein, ein charmantes Städtchen im Harz, besticht durch seine idyllische Lage inmitten der Natur und bietet eine ideale Mischung aus Ruhe, Erholung und guter Anbindung. Verkehrsanbindung Benneckenstein ist gut erreichbar, sowohl für Pendler als auch für Touristen. Die Bundesstraße B4 ermöglicht eine direkte Verbindung in die umliegenden Städte wie Wernigerode und Braunlage. Auch der öffentliche Nahverkehr ist gut ausgebaut, mit regelmäßigen Busverbindungen in die Region. Besonders reizvoll ist die Harzer Schmalspurbahn, die Benneckenstein mit der Brockenbahn verbindet – ein Highlight für Eisenbahnfans und eine attraktive Touristenattraktion. Tourismus und Freizeitmöglichkeiten Die reizvolle Landschaft des Harzes bietet in und um Benneckenstein zahlreiche Freizeitmöglichkeiten. Wanderer und Radfahrer kommen auf den gut ausgeschilderten Wegen voll auf ihre Kosten. Im Winter wird die Region zu einem beliebten Ziel für Skilangläufer. Der nahegelegene Nationalpark Harz bietet Naturliebhabern zahlreiche Erkundungsmöglichkeiten, und der Brocken, der höchste Gipfel des Harzes, ist nur eine kurze Fahrt entfernt. Zudem locken Sehenswürdigkeiten wie das Kloster Walkenried oder die historischen Fachwerkstädte Wernigerode und Quedlinburg. Bildungseinrichtungen Benneckenstein bietet eine solide Bildungsinfrastruktur. Die Grundschule vor Ort sorgt für eine gute schulische Basis. Weiterführende Schulen sind in den umliegenden Städten leicht erreichbar. Für die kleineren Kinder gibt es mehrere Kindertagesstätten, die den jüngsten Bewohnern einen guten Start ins Leben ermöglichen. Vereine und Gemeinschaftsleben Das gemeinschaftliche Leben wird in Benneckenstein großgeschrieben. Zahlreiche Vereine bieten Möglichkeiten zur aktiven Mitgestaltung und tragen zu einem lebendigen Miteinander bei. Ob Sportvereine, Wandergruppen oder kulturelle Vereinigungen – hier findet jeder eine passende Freizeitbeschäftigung. Die Dorfgemeinschaft ist stark und fördert ein harmonisches Zusammenleben, in dem Tradition und Moderne Hand in Hand gehen. Benneckenstein ist somit nicht nur ein attraktives Ausflugsziel im Harz, sondern auch ein lebenswerter Wohnort für Familien, Naturliebhaber und Ruhesuchende.

Objektnummer: 24323040 - 38877 Benneckenstein

## Weitere Informationen

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 19.7.2032. Endenergiebedarf beträgt 100.90 kWh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1990. Die Energieeffizienzklasse ist D.

**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: 24323040 - 38877 Benneckenstein

## 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)