

Blankenburg

# Eine lukrative Kapitalanlage in der Innenstadt von Blankenburg.

Objektnummer: 22323027\_5



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

KAUFPREIS: 330.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 470 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 21 • GRUNDSTÜCK: 308 m<sup>2</sup>

Objektnummer: 22323027\_5 - 38889 Blankenburg

- Auf einen Blick
- Die Immobilie
- Auf einen Blick: Energiedaten
- Ein erster Eindruck
- Alles zum Standort
- Sonstige Angaben
- Ansprechpartner

Objektnummer: 22323027\_5 - 38889 Blankenburg

## Auf einen Blick

Objektnummer	22323027_5
Wohnfläche	ca. 470 m <sup>2</sup>
Dachform	Satteldach
Zimmer	21
Schlafzimmer	9
Badezimmer	10
Baujahr	1911

Kaufpreis	330.000 EUR
Provision	Käuferprovision beträgt 7,14 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisierung / Sanierung	2015
Zustand der Immobilie	modernisiert
Bauweise	Massiv
Nutzfläche	ca. 265 m <sup>2</sup>
Gewerbefläche	ca. 180 m <sup>2</sup>
Vermietbare Fläche	ca. 650 m <sup>2</sup>
Ausstattung	Terrasse

Objektnummer: 22323027\_5 - 38889 Blankenburg

## Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung	Energieausweis	Bedarfsausweis
Wesentlicher Energieträger	Gas	Endenergiebedarf	190.02 kWh/m <sup>2</sup> a
Energieausweis gültig bis	28.02.2032	Energie-Effizienzklasse	F
Befuerung	Gas	Baujahr laut Energieausweis	1911



Objektnummer: 22323027\_5 - 38889 Blankenburg

## Die Immobilie



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





Objektnummer: 22323027\_5 - 38889 Blankenburg

## Die Immobilie



Objektnummer: 22323027\_5 - 38889 Blankenburg

## Die Immobilie





Objektnummer: 22323027\_5 - 38889 Blankenburg

## Die Immobilie





Objektnummer: 22323027\_5 - 38889 Blankenburg

## Die Immobilie



Objektnummer: 22323027\_5 - 38889 Blankenburg

## Die Immobilie





Objektnummer: 22323027\_5 - 38889 Blankenburg

## Die Immobilie





Objektnummer: 22323027\_5 - 38889 Blankenburg

## Die Immobilie



Objektnummer: 22323027\_5 - 38889 Blankenburg

## Die Immobilie



Objektnummer: 22323027\_5 - 38889 Blankenburg

## Die Immobilie





Objektnummer: 22323027\_5 - 38889 Blankenburg

## Die Immobilie



Objektnummer: 22323027\_5 - 38889 Blankenburg

## Die Immobilie



Objektnummer: 22323027\_5 - 38889 Blankenburg

## Die Immobilie





Objektnummer: 22323027\_5 - 38889 Blankenburg

## Die Immobilie

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN

VP VON POLL  
IMMOBILIEN®



Geschäftsstellenleiter Jörg Gehrke (2.v.l.)  
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: 22323027\_5 - 38889 Blankenburg

## Ein erster Eindruck

Ein lukratives Investment ist dieses Objekt in der Innenstadt von Blankenburg. Die um 1911 erbaute Immobilie präsentiert sich in einem guten Zustand und verteilt ihre Wohn- und Nutzfläche auf ca. 731 m<sup>2</sup>. Es gibt 9 Wohneinheiten mit 466 m<sup>2</sup> über 4 Etagen und 2 Gewerbeeinheiten ( 60 m<sup>2</sup> und 205 m<sup>2</sup> ) im Erdgeschoss. Das trapezförmige 308 m<sup>2</sup> große Grundstück befindet sich im Zentrum von Blankenburg in einer ausgebauten Nebenstraße. Besonderes Highlight dieser Immobilie sind zwei 3-Raum Wohnungen, eine befindet sich im 2.OG (ca.67 m<sup>2</sup>) und die zweite befindet sich im Dachgeschoß mit 78 m<sup>2</sup>. Diese Wohnungen verfügen nicht nur über eine schöne Aussicht, sondern auch über eine große Dachterrasse, von der man einen einmaligen Blick über Blankenburg genießen kann. Des Weiteren gibt es drei 1-Raumwohnungen (ca.21-24 m<sup>2</sup>), zwei 2-Raumwohnungen (ca.38,5 m<sup>2</sup>), eine 5-Raumwohnung im 3.-OG, sowie noch eine weitere 3-Raumwohnung im EG. Die zwei Gewerbeeinheiten sind nicht vermietet und können nach den Wünschen des Eigentümers neu gestaltet und genutzt werden. Die Gewerbeeinheit von 60 m<sup>2</sup> und die ehemalige Kneipe mit ca. 205 m<sup>2</sup> (inkl. Lagerräumen im Keller) eignen sich hervorragend für ein neues Vermietungskonzept. Es handelt sich hier um ein sehr interessantes Renditeobjekt, das Sie sich nicht entgehen lassen sollten. Die Mieteinnahmen liegen zur Zeit bei ca. 26.688,- € pro Jahr und können bei Vollvermietung erheblich gesteigert werden. Gerne stehen wir für eine Besichtigung zur Verfügung. Bei Ihrer Finanzierung hilft Ihnen gern Frau Keller "von Poll Finance".

Objektnummer: 22323027\_5 - 38889 Blankenburg

## Alles zum Standort

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 Wesentlichen die Anlage der Parks und Gärten sowie repräsentativer Gebäude im barocken Stil. Ab den 19. Jahrhundert wurden zahlreiche Villen im klassizistischen, historistischen und im Jugendstil erbaut, 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 mit den zwei Anschlussstellen Zentrum und Ost unmittelbar an die Bundesautobahn 36 angebunden. Des Weiteren verlaufen die B 27 in Richtung Südwesten und die B 81 in Nord-Süd-Richtung durch Blankenburg. 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 Neben der Kernstadt Blankenburg (Harz) gehören die dörflichen Ortsteile Börnecke, Cattenstedt, Heimbürg, Hüttenrode, Timmenrode, Wienrode und die Stadt Derenburg mit ihren ca.19.000 Einwohner dazu.



Objektnummer: 22323027\_5 - 38889 Blankenburg

## Sonstige Angaben

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 28.2.2032. Endenergiebedarf beträgt 190.02 kWh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1911. Die Energieeffizienzklasse ist F.

**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: 22323027\_5 - 38889 Blankenburg

## 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)