

Friedrichsbrunn

# Zwei Häuser ein Preis in Thale OT/Friedrichsbrunn

Objektnummer: 25363002



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

KAUFPREIS: 235.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 232 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 8 • GRUNDSTÜCK: 1.538 m<sup>2</sup>

Objektnummer: 25363002 - 06502 Friedrichsbrunn

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

Objektnummer: 25363002 - 06502 Friedrichsbrunn

## Auf einen Blick

|              |                        |
|--------------|------------------------|
| Objektnummer | 25363002               |
| Wohnfläche   | ca. 232 m <sup>2</sup> |
| Dachform     | Satteldach             |
| Zimmer       | 8                      |
| Schlafzimmer | 3                      |
| Badezimmer   | 2                      |
| Baujahr      | 1982                   |

|                            |   |
|----------------------------|---|
| Kaufpreis                  | 235.000 EUR   |
| Haustyp                    | Bungalow  |
| Provision                  | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Modernisierung / Sanierung | 2020  |
| Zustand der Immobilie      | modernisiert  |
| Bauweise                   | Massiv  |
| Nutzfläche                 | ca. 76 m <sup>2</sup>   |
| Ausstattung                | Terrasse, Gäste-WC, Kamin, Garten/-mitbenutzung                           |

Objektnummer: 25363002 - 06502 Friedrichsbrunn

## Auf einen Blick: Energiedaten

|                            |                |                             |                             |
|----------------------------|----------------|-----------------------------|-----------------------------|
| Heizungsart                | Zentralheizung | Energieausweis              | Verbrauchsausweis           |
| Wesentlicher Energieträger | Öl             | Endenergieverbrauch         | 132.48 kWh/m <sup>2</sup> a |
| Energieausweis gültig bis  | 24.11.2035     | Energie-Effizienzklasse     | E                           |
| Befuerung                  | Gas            | Baujahr laut Energieausweis | 1982                        |

Objektnummer: 25363002 - 06502 Friedrichsbrunn

## Die Immobilie



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



Objektnummer: 25363002 - 06502 Friedrichsbrunn

## Die Immobilie



Objektnummer: 25363002 - 06502 Friedrichsbrunn

## Die Immobilie



Objektnummer: 25363002 - 06502 Friedrichsbrunn

## Die Immobilie





Objektnummer: 25363002 - 06502 Friedrichsbrunn

## Die Immobilie



Objektnummer: 25363002 - 06502 Friedrichsbrunn

## Die Immobilie



Objektnummer: 25363002 - 06502 Friedrichsbrunn

## Die Immobilie



Objektnummer: 25363002 - 06502 Friedrichsbrunn

## Die Immobilie



Objektnummer: 25363002 - 06502 Friedrichsbrunn

## Die Immobilie



Objektnummer: 25363002 - 06502 Friedrichsbrunn

## Die Immobilie



Objektnummer: 25363002 - 06502 Friedrichsbrunn

## Die Immobilie



Objektnummer: 25363002 - 06502 Friedrichsbrunn

## Die Immobilie





Objektnummer: 25363002 - 06502 Friedrichsbrunn

## Die Immobilie



Objektnummer: 25363002 - 06502 Friedrichsbrunn

## Die Immobilie



Objektnummer: 25363002 - 06502 Friedrichsbrunn

## Die Immobilie



Objektnummer: 25363002 - 06502 Friedrichsbrunn

## Die Immobilie



Objektnummer: 25363002 - 06502 Friedrichsbrunn

## Die Immobilie



VP VON POLL  
IMMOBILIEN

**Ihr Immobilienexperte  
in Wernigerode und Umgebung.**

Breite Straße 76 | 38855 Wernigerode  
T: 03943 - 539 78 49 | wernigerode@von-poll.com

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

Objektnummer: 25363002 - 06502 Friedrichsbrunn

## Ein erster Eindruck

Willkommen in Ihrem neuen Zuhause! Eingebettet in die idyllische Landschaft von Friedrichsbrunn erwartet Sie ein wahres Kleinod der Ruhe und Erholung. Das weitläufige Grundstück von 1538 m<sup>2</sup> bietet Ihnen nicht nur ein wunderschönes Ambiente inmitten der Natur, sondern auch zwei liebevoll gestaltete Wohnhäuser mit vielfältigen Nutzungsmöglichkeiten. Hier genießen Sie absolute Privatsphäre und profitieren gleichzeitig von der guten Erreichbarkeit und der reizvollen Umgebung. Das Anwesen besteht aus einem gemütlichen Bungalow mit 102 qm und einem vielseitig nutzbaren Einfamilienhaus mit 130 qm. Der Bungalow besticht durch eine durchdachte Raumaufteilung mit zwei gemütlichen Schlafzimmern, einer funktionalen und hellen Küche, einem großzügigen Wohnzimmer mit Kaminanschluss sowie einem separaten Esszimmer. Ergänzt wird das Haus durch eine geräumige Scheune mit 40 qm Grundfläche und individuellen Nebenräumen, eine praktische Garage und ein stilvolles Jagd- bzw. Herrenzimmer als eleganter Rückzugsort. Der weitläufige Garten ist eine Oase der Entspannung mit verschiedenen Sitzecken, zwei Teichen und einem liebevoll angelegten Gemüsegarten für den ökologischen Eigenanbau. Das Einfamilienhaus auf einem separaten Grundstück bietet vielfältige Nutzungsmöglichkeiten - sei es als privates Domizil, als Gewerbefläche oder zur Vermietung. Die moderne Gasheizung wurde erst vor wenigen Jahren erneuert und sorgt für angenehmen Wohnkomfort. Mit wenigen Handgriffen lässt sich hier eine traumhafte Wohnatmosphäre nach individuellen Vorstellungen schaffen. Besondere Highlights: Großzügiges Grundstück in naturnaher Traumlage Zwei eigenständige Wohneinheiten zur privaten, gewerblichen oder vermietbaren Nutzung Großzügiger Garten mit idyllischen Teichen, gemütlichen Sitzecken und Nutzgarten Praktische Nebengebäude wie Scheune und Garage bieten zusätzlichen Stauraum Einladendes Ambiente mit Charme und Ausbaupotenzial Neuwertige Gasheizung im Einfamilienhaus für zeitgemäßen Wohnkomfort Dieses beeindruckende Anwesen ist ideal für Naturliebhaber, Familien oder Investoren, die eine Immobilie mit Charakter und Potenzial suchen. Lassen Sie sich von diesem einmaligen Angebot begeistern und verwirklichen Sie Ihren Wohntraum in Friedrichsbrunn! Bei der Finanzierung unterstützen wir Sie gerne mit unserer Finanzabteilung "von Poll Finance".

Objektnummer: 25363002 - 06502 Friedrichsbrunn

## Alles zum Standort

Die Wohnhäuser liegen im staatlich anerkannten Luftkurort Friedrichsbrunn, 580 Meter ü. M. Friedrichsbrunn liegt am Südwesthang des Rambergmassivs, wo schon der Preußenkönig Friedrich II. im 18. Jahrhundert rastete. Friedrichsbrunn ist ausgezeichnet mit dem Label „Natur-Harz“. Etwa 186 km markierte Wanderwege und im Winter gespurte Loipen laden zu aktiver Erholung ein. Friedrichsbrunn liegt im Naturpark Harz/Sachsen-Anhalt, etwa 7 km südlich der Stadt Thale auf 499 bis 575 m ü. NN. Durch den Ort führt die Landesstraße 239 (Güntersberge–Friedrichsbrunn–Bad Suderode), von der nordöstlich die L240 nach Thale abzweigt. Diese Straßen ermöglichen eine gute Anbindung an das überregionale Verkehrsnetz. Die nächstgelegene Bundesstraße ist die B185, die in etwa 10 Kilometern erreicht werden kann und eine Verbindung nach Quedlinburg und Harzgerode bietet. Der Bahnhof in Thale ist der nächste Bahnanschluss und bietet Verbindungen in Richtung Quedlinburg, Halberstadt und Magdeburg sowie Anschluss an die Harzer Schmalspurbahnen. Zusätzlich bestehen regelmäßige Busverbindungen zwischen Friedrichsbrunn und Thale, sodass der Ort auch mit öffentlichen Verkehrsmitteln gut erreichbar ist. Für überregionale Anreisen liegt der nächste größere Flughafen in Leipzig/Halle, etwa 130 Kilometer entfernt. Kleinere Flugplätze, beispielsweise in Ballenstedt und Magdeburg, stehen für Privat- und Sportflieger zur Verfügung.

Objektnummer: 25363002 - 06502 Friedrichsbrunn

## Sonstige Angaben

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 24.11.2035. Endenergieverbrauch beträgt 132.48 kwh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1982. Die Energieeffizienzklasse ist E. 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: 25363002 - 06502 Friedrichsbrunn

## 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)