

Hasselfelde

# Saniertes Reihenmittelhaus mit ca. 140 m<sup>2</sup> Wohnfläche und ca. 356 m<sup>2</sup> Grundstück in Hasselfelde

CODE DU BIEN: 24363016



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

PRIX D'ACHAT: 220.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 140 m<sup>2</sup> • PIÈCES: 3 • SUPERFICIE DU TERRAIN: 356 m<sup>2</sup>

CODE DU BIEN: 24363016 - 38899 Hasselfelde

- En un coup d'œil
- La propriété
- Informations énergétiques
- Une première impression
- Détails des commodités
- Tout sur l'emplacement
- Plus d'informations
- Contact

**CODE DU BIEN: 24363016 - 38899 Hasselfelde**

## En un coup d'œil

CODE DU BIEN	24363016
Surface habitable	ca. 140 m <sup>2</sup>
Type de toiture	à deux versants
Pièces	3
Chambres à coucher	2
Salles de bains	2
Année de construction	1834
Place de stationnement	3 x surface libre

Prix d'achat	220.000 EUR
Type de bien	Maison en bande centrale
Commission pour le locataire	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisation / Rénovation	2024
État de la propriété	Entièrement rénové
Technique de construction	massif
Surface de plancher	ca. 15 m <sup>2</sup>
Aménagement	Terrasse, Cheminée, Jardin / utilisation partagée

CODE DU BIEN: 24363016 - 38899 Hasselfelde

## Informations énergétiques

Type de chauffage	Chauffage à poêle	Certification énergétique	Legally not required
-------------------	-------------------	------------------------------	----------------------



CODE DU BIEN: 24363016 - 38899 Hasselfelde

## La propriété



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



CODE DU BIEN: 24363016 - 38899 Hasselfelde

## La propriété





CODE DU BIEN: 24363016 - 38899 Hasselfelde

## La propriété



CODE DU BIEN: 24363016 - 38899 Hasselfelde

## La propriété



CODE DU BIEN: 24363016 - 38899 Hasselfelde

## La propriété





CODE DU BIEN: 24363016 - 38899 Hasselfelde

## La propriété



CODE DU BIEN: 24363016 - 38899 Hasselfelde

## La propriété





CODE DU BIEN: 24363016 - 38899 Hasselfelde

## La propriété



CODE DU BIEN: 24363016 - 38899 Hasselfelde

## La propriété





CODE DU BIEN: 24363016 - 38899 Hasselfelde

## La propriété



CODE DU BIEN: 24363016 - 38899 Hasselfelde

## La propriété





CODE DU BIEN: 24363016 - 38899 Hasselfelde

## La propriété



CODE DU BIEN: 24363016 - 38899 Hasselfelde

## La propriété





CODE DU BIEN: 24363016 - 38899 Hasselfelde

## La propriété





CODE DU BIEN: 24363016 - 38899 Hasselfelde

## La propriété

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)

CODE DU BIEN: 24363016 - 38899 Hasselfelde

## Une première impression

Das komplett renovierte Reihenmittelhaus aus dem Jahr 1834 bietet auf einer Wohnfläche von ca. 140 m<sup>2</sup> und einem Grundstück von ca. 356 m<sup>2</sup> ausreichend Platz für individuelle Entfaltungsmöglichkeiten. Mit insgesamt 3 Zimmern, davon 2 Schlafzimmer und 2 Bäder, sowie einem Kinderzimmer ist die Immobilie ideal für eine Familie geeignet. Das Haus besticht durch seine durchdachte Raumaufteilung, die sowohl im Erdgeschoss als auch im Obergeschoss ausreichend Platz für individuelles Wohnen und Gestalten bietet. Im Erdgeschoss befinden sich ein Gäste-/Schlafzimmer mit angrenzendem Duschbad, eine gemütliche Küche mit Essbereich sowie ein Heizungsraum und ein kleiner Vorratsraum. Im Obergeschoss stehen ein geräumiges Wohnzimmer, ein Kinderzimmer, ein großes Schlafzimmer und ein Vollbad zur Verfügung. Bei Bedarf kann das Dachgeschoss zu weiterem Wohnraum ausgebaut werden. Die Immobilie wurde 2024 mit einer modernen Holzvergaser-Heizungsanlage mit Warmwasserkollektoren ausgestattet. Auch die Sanitäranlagen im Erd- und Obergeschoss wurden in den letzten Jahren erneuert, um den Komfort für die Bewohner zu erhöhen. Der Hof bietet zudem ausreichend Abstell- und Unterstellmöglichkeiten für die Holzlagerung, bis zu drei Fahrzeuge können dort abgestellt werden. Die Ausstattungsqualität des Hauses ist als normal einzustufen, was sowohl Raum für persönliche Gestaltungswünsche lässt als auch eine solide Grundriss- und Bauausführung gewährleistet. Die Immobilie befindet sich in einem guten Zustand und bietet mit dem eingebauten Holzvergaser eine nachhaltige Heizlösung. Die Immobilie eignet sich sowohl für Familien als auch für Paare, die ein gemütliches Zuhause mit individuellen Gestaltungsmöglichkeiten suchen. Durch die zentrale Lage und die gute Anbindung an öffentliche Verkehrsmittel, Einkaufsmöglichkeiten und Schulen ist das Haus sowohl für Pendler als auch für Familien mit Kindern ideal gelegen. Kurzum: Das Reihenmittelhaus aus dem Jahr 1834 überzeugt mit einer durchdachten Raumaufteilung, modernen Heizungsanlagen und einem gemütlichen Hofbereich mit ausreichend Parkmöglichkeiten. Nutzen Sie die Gelegenheit, dieses charmante Haus zu besichtigen und sich von seinem Potenzial zu überzeugen. Wir weisen darauf hin, dass die Bilder teilweise mit künstlicher Intelligenz erstellt wurden, dies betrifft nur die Einrichtung und Ausstattung. Diese Bilder sind mit (KI) gekennzeichnet.

**CODE DU BIEN: 24363016 - 38899 Hasselfelde**

## Détails des commodités

Einfamilienhaus

Wohn-und Nutzfläche im EG ca.60 m<sup>2</sup> ( Windfang, Flur, Gäste-/Schlafzimmer,Duschbad, Küche mit Esszimmer, Heizungsraum, Vorratsraum)

Wohn-und Nutzfläche im OG ca. 60 m<sup>2</sup> (Wohnzimmer ,Schlafzimmer, Kinderzimmer,Vollbad,)

Dachgeschoss ausbaufähig

Holzvergaser mit Warmwasserkolektoren eingebaut 12/2023

Sanitäreanlagen im EG und OG erneuert

Hof mit Lagerräumen und Unterstellmöglichkeiten

Parkplatz für bis zu drei Autos

**CODE DU BIEN: 24363016 - 38899 Hasselfelde**

## Tout sur l'emplacement

Die Stadt Hasselfelde ist ein Ortsteil der Stadt Oberharz am Brocken und seit 2002 staatlich anerkannter Luftkurort im Landkreis Harz in Sachsen-Anhalt. Der Ortsteil der Stadt Oberharz am Brocken liegt inmitten des Naturparks Harz auf einem Hochplateau, eingebettet in das beeindruckende Talsperrensystem von Bode und Rappbode. Mit einem gut ausgeschilderten Wanderwegenetz, der direkten Lage an der Südroute des Harzer-Hexen-Stiegs und des Selketal-Stiegs sowie dem Römerweg "Via Romea" ist Hasselfelde ein erlebnisreicher Urlaubsort für Wanderfreunde und Naturliebhaber. Mit der Anbindung an die Harzer Schmalspurbahnen hat der Ort ein weiteres Highlight zu bieten. Besonders sehenswert ist die Harzköhlerei Stemberghaus. Als eine der letzten Köhlereien bietet die Köhlerhütte mit bis zu 100 Sitzplätzen in rustikalem Ambiente gutes Essen und Trinken. Am Ortsrand von Hasselfelde, ca. 1 km vom Zentrum entfernt, befindet sich der Erlebnispark Pullman City Harz. Wasserratten und Sonnenanbeter kommen von Mai bis September im idyllisch gelegenen und mit reinem Quellwasser gespeisten Waldseebad auf ihre Kosten. Im Winter sorgen zahlreiche gespurte Loipen und verschiedene Rodelhänge für Abwechslung in der verschneiten Landschaft. Die unmittelbare Umgebung des Ortes ist unbewaldet und wird landwirtschaftlich genutzt. Hasselfelde liegt an der B81/B242 und ist verkehrsgünstig gelegen. Für Naturliebhaber und Aktivurlauber ist die Region ein wahres Paradies. Die Umgebung lädt zu ausgedehnten Wanderungen, Radtouren und Wintersportaktivitäten ein. Auch kulturelle Sehenswürdigkeiten wie die mittelalterlichen Städte Wernigerode und Quedlinburg oder die berühmte Rübeländer Tropfsteinhöhle sind schnell zu erreichen. Zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten, Kindergärten, Grundschulen und Ärzte befinden sich ebenfalls in der Stadt.

CODE DU BIEN: 24363016 - 38899 Hasselfelde

## Plus d'informations

**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.

CODE DU BIEN: 24363016 - 38899 Hasselfelde

## Contact

Pour de plus amples informations, veuillez contacter votre personne de contact :

Jörg Gehrke

---

Adolph-Roemer-Straße 16 Résine  
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)