

## Sankt Andreasberg

Großzügige Ferienwohnung mit einer Wohn- und  
SPA-Fläche von ca. 160 m<sup>2</sup> in Sankt Andreasberg

????????? ??????????: 24323062

???? ??????: 149.000 EUR • ??????????: ca. 160 m<sup>2</sup> • ?????????: 6

???????? ??????????: 24323062 - 37444 Sankt Andreasberg

- ?? ??? ??????
- ?? ??????????
- ?????????????? ????????????
- ??? ?????? ????????????
- ??? ??? ??? ??????????????
- ?????? ??????????????????
- ?????????????????? ????????????????????

???????? ??????????: 24323062 - 37444 Sankt Andreasberg

?? ??? ??????

???????? ??????????	24323062	????? ???????	149.000 EUR
????????????	ca. 160 m <sup>2</sup>	????????????	
????????	6	????????????	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
???????????? ??? ????????	3		
????????	2		
????? ?????????????	1967	????? ?????????????	2018
?????? ?????????????	2 x ????????????? ?????? ?????????????	???????? ????????????	??????
		????????????????????	ca. 10 m <sup>2</sup>
		??????	
		??????	?????, ?????, ???????????????? ????????, ?????????

???????? ??????????: 24323062 - 37444 Sankt Andreasberg

?????????????? ????????????

???????????	?????????? ???????????	??????????????????	VERBRAUCH
???????????		???????????	
????? ????????????	??????	???????	88.10 kWh/m <sup>2</sup> a
??????????????	26.11.2027	??????????????	
??????????????????		??????????????	
?????????? ???		?????????????	C
????? ????????????	??????	??????????????	
		?????????????	



???????? ??????????: 24323062 - 37444 Sankt Andreasberg

?? ?????????



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



???????? ??????????: 24323062 - 37444 Sankt Andreasberg

?? ?????????





???????? ??????????: 24323062 - 37444 Sankt Andreasberg

?? ?????????



???????? ??????????: 24323062 - 37444 Sankt Andreasberg

?? ?????????





???????? ??????????: 24323062 - 37444 Sankt Andreasberg

?? ?????????



???????? ??????????: 24323062 - 37444 Sankt Andreasberg

?? ?????????





???????? ??????????: 24323062 - 37444 Sankt Andreasberg

?? ?????????



???????? ??????????: 24323062 - 37444 Sankt Andreasberg

?? ?????????





???????? ??????????: 24323062 - 37444 Sankt Andreasberg

?? ?????????



???????? ??????????: 24323062 - 37444 Sankt Andreasberg

?? ?????????





???????? ??????????: 24323062 - 37444 Sankt Andreasberg

?? ?????????



???????? ??????????: 24323062 - 37444 Sankt Andreasberg

?? ?????????



???????? ??????????: 24323062 - 37444 Sankt Andreasberg

?? ?????????

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



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)



???????? ??????????: 24323062 - 37444 Sankt Andreasberg

??? ?????? ???????????

Die großzügige Ferienwohnung mit einer Wohn- und Nutzfläche von ca. 160 m<sup>2</sup> bietet auf drei Etagen ausreichend Platz für Entspannung und Komfort. Das Haus wurde im Jahr 1967 erbaut und im Jahr 2018 wurde die Wohnung aufwendig saniert und präsentiert sich nun in einem modernen und ansprechenden Zustand. Im Obergeschoss befinden sich drei Schlafzimmer, die viel Raum für Erholung und Rückzug bieten. Ein großes Badezimmer mit Dusche, Badewanne und WC sorgt für den nötigen Komfort. Im Erdgeschoss erwartet Sie ein großes Wohn- und Esszimmer, das ideal ist für gemütliche Stunden mit Familie und Freunden. Die Küche ist mit hochwertigen Einbaugeräten ausgestattet und lässt keine Wünsche offen. Ein Warmluft-Kaminofen sorgt zusätzlich für wohlige Wärme und eine gemütliche Atmosphäre. Ein besonderes Highlight der Immobilie ist der Spa Bereich im Untergeschoss. Dort befindet sich eine Sauna, ein weiteres schönes Bad und eine Bar mit Ruhebereich. Hier können Sie nach einem aktiven Tag zur Ruhe kommen und abschalten. Die Zentralheizung sorgt das ganze Jahr über für angenehme Temperaturen und ein wohnliches Ambiente. Die Ausstattungsqualität der Wohnung ist als sehr gut einzustufen und bei der Totalsanierung im Jahr 2018 wurde viel Wert auf hochwertige Materialien und eine moderne Gestaltung gelegt. Die Immobilie verfügt zudem über ein Balkon, die Ihnen die Möglichkeit bieten, die Sonne und frische Luft zu genießen. Die Wohnung eignet sich perfekt als Ferienwohnung, um erholsame Stunden in einer ansprechenden Umgebung zu verbringen. Für die Autos stehen Ihnen zwei Stellplätze zur Verfügung. Insgesamt präsentiert sich die Immobilie als großzügige und moderne Ferienwohnung, die durch ihre Raumaufteilung, Ausstattung und Lage überzeugt. Vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin und überzeugen Sie sich selbst von diesem attraktiven Angebot. Bei der Finanzierung unterstützt Sie gern Frau Keller von unserer Finanzabteilung "von Poll Finance".

???????? ?????????: 24323062 - 37444 Sankt Andreasberg

??? ??? ??? ????????????

Sankt Andreasberg liegt zwischen Braunlage im Osten, Herzberg am Harz im Westen, Bad Lauterberg im Süden sowie Clausthal-Zellerfeld und Altenau im Nordwesten im Naturpark Harz am Rand des Nationalparks Harz. Die Bergstadt befindet sich direkt südlich der an der Jordanshöhe gelegenen Quelle der Sperrlutter (nahe den Glückaufklippen), welche die Stadt unmittelbar westlich passiert und nach Süden der Oder zuließt. In diese mündet beim südöstlichen Stadtteil Oderhaus die Trutenbeek. In einem südlichen Halbkreis wird das Ortsgebiet vom Galgenberg (594,3 m), Glockenberg (627 m), Matthias-Schmidt-Berg (663 m) sowie dem Beerberg (658,1 m) eingerahmt und erstreckt sich im Norden hinauf zur Jordanshöhe (723 m). In dieser Richtung befinden sich beim etwas entfernten Ortsteil Sonnenberg unter anderem die beiden Sonnenberge (max. 853,4 m) und der Rehberg (893 m). Nahe Oderhaus befindet sich der Schloßkopf (623,5 m). Aufgrund ihrer topografischen Lage am oberen Ende des langgestreckten Sperrluttertals besteht Annerschbarrich, so der einheimische Name, aus der Unterstadt (500–590 m ü. NN) – Altstadt, Punkt der Stadtgründung – und der Oberstadt (590–720 m). Die Bergstadt ist umgeben von unter Naturschutz stehenden Bergwiesen, Wäldern und Bergen. Aufgrund der Höhenlage sind Sankt Andreasberg (520–720 m) und Sonnenberg (800–850 m) auch heute noch einigermaßen schneesicher. Sankt Andreasberg ist ein alpines Skizentrum des Harzes, mit drei Schleppliften am Sonnenberg sowie zwei Doppelsesselbahnen und noch zwei von ursprünglich drei Schleppliften am „Skizentrum Matthias-Schmidt-Berg“, an dem auch eine Sommerrodelbahn zur Verfügung steht. Zusätzlich bietet dieser Berg seit 2013 mit dem MSB-X-Trail einen Mountainbike-Downhill-Parcours mit sechs Strecken. Im Teichtal befindet sich die erste Snowtubingbahn des Harzes. Das Loipensystem um Sankt Andreasberg umfasst 40 km und bietet am Sonnenberg Anschluss nach Oderbrück/Torfhaus und zur Ackerloipe/Altenau. Nordic Walking, Wandern, Mountain-Biking und Trekking sind beliebte Sommersportarten in der ruhigen Umgebung der Bergstadt Sankt Andreasberg. Im Kurpark befindet sich auch ein Hochseilgarten/Kletterpark. Der Oderteich im Nationalpark Harz steht im Sommer als Naturbademöglichkeit in seinem südlichen Teil zur Verfügung. Von Torfhaus und Oderteich kommend, durchläuft die Brocken-Umgehungs-Route des knapp 100 km langen Harzer Hexenstieges den Ort und führt über Braunlage weiter nach Thale.

???????? ??????????: 24323062 - 37444 Sankt Andreasberg

?????? ????????????????

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 26.11.2027.  
Endenergieverbrauch beträgt 88.10 kwh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1967. Die Energieeffizienzklasse ist C. 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.



???????? ??????????: 24323062 - 37444 Sankt Andreasberg

?????????????? ???????????????????

??? ????????????????? ??????????????, ????????????????? ?? ??? ?????????? ????????????????? ???:

Jörg Gehrke

---

Adolph-Roemer-Straße 16 ???????

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)