

## Friedrichsbrunn

# Wohn- oder Ferienhaus mit ca. 124 m<sup>2</sup> Wohnfläche ca. 509 m<sup>2</sup> Grundstück in Friedrichsbrunn

????????? ??????????: 24363019



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

???? ??????: 239.000 EUR • ??????????: ca. 124 m<sup>2</sup> • ??????: 4 • ?????? ????: 509 m<sup>2</sup>

???????? ??????????: 24363019 - 06502 Friedrichsbrunn

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

???????? ??????????: 24363019 - 06502 Friedrichsbrunn

?? ??? ??????

???????? ??????????	24363019	????? ???????	239.000 EUR
????????????	ca. 124 m <sup>2</sup>	??????	????????????
?????? ???????	???????????????? ??????	??????????????	????????????????
?????????	4	??????????????	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
?????????????? ??? ????????????	2	??????????	????????
????????????	1	???????????????	????????
????? ??????????????	1980	????????????????	ca. 47 m <sup>2</sup>
?????? ??????????????	2 x ?????????????? ?????? ??????????????, 1 x ????????	????????????????????????	???????
		?????????	?????????, ??????, ??????

????????? ??????????: 24363019 - 06502 Friedrichsbrunn

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

???? ????????????	????	??????????????????	VERBRAUCH
??????????????	06.09.2033	??????????????	
??????????????????		???????	177.50 kWh/m <sup>2</sup> a
???????? ???		??????????????	
???? ????????????	????	??????????????	
		?????????????	F
		??????????????	
		?????????????	

???????? ?????????: 24363019 - 06502 Friedrichsbrunn

?? ?????????



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



????????? ??????????: 24363019 - 06502 Friedrichsbrunn

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



???????? ??????????: 24363019 - 06502 Friedrichsbrunn

?? ?????????



???????? ?????: 24363019 - 06502 Friedrichsbrunn

?? ????????





???????? ?????????: 24363019 - 06502 Friedrichsbrunn

?? ?????????



???????? ?????: 24363019 - 06502 Friedrichsbrunn

?? ????????



???????? ?????: 24363019 - 06502 Friedrichsbrunn

?? ????????



???????? ?????: 24363019 - 06502 Friedrichsbrunn

?? ????????



???????? ?????: 24363019 - 06502 Friedrichsbrunn

?? ????????



???????? ????????: 24363019 - 06502 Friedrichsbrunn

?? ????????



???????? ?????: 24363019 - 06502 Friedrichsbrunn

?? ????????



???????? ?????: 24363019 - 06502 Friedrichsbrunn

?? ????????





????????? ??????????: 24363019 - 06502 Friedrichsbrunn

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



???????? ?????: 24363019 - 06502 Friedrichsbrunn

?? ????????



????????? ??????????: 24363019 - 06502 Friedrichsbrunn

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



????????? ??????????: 24363019 - 06502 Friedrichsbrunn

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



Energieverbrauch	Energieverbrauch kWh/(m <sup>2</sup> ·a)
A+	
A	
B	
C	
D	
E	
F	177,50
G	
H	

???????? ??????????: 24363019 - 06502 Friedrichsbrunn

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

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)

Bildschirmfoto

??????? ???????: 24363019 - 06502 Friedrichsbrunn

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

Zum Verkauf steht ein freistehendes Einfamilienhaus in ruhiger Ortsrandlage von Friedrichsbrunn, das 1980 erbaut und kürzlich saniert wurde. Mit einer Wohnfläche von ca. 124 m<sup>2</sup> und einer Grundstücksfläche von ca. 509 m<sup>2</sup> bietet die Immobilie ausreichend Platz für individuelle Wohnvorstellungen und Gartenliebhaber. Beim Betreten des Erdgeschosses empfängt Sie ein gemütlicher Eingangsbereich, der in eine großzügige Diele übergeht. Die mit einer hochwertigen Einbauküche ausgestattete Wohnküche lädt zu gemütlichen Kochabenden mit der Familie ein. Das angrenzende Wohnzimmer besticht durch einen Kamin, der für wohlige Wärme und eine angenehme Atmosphäre sorgt. Von hier aus gelangt man auf die überdachte Sonnenterrasse, die einen freien Blick auf die umliegenden Wiesen und Wälder bietet - ein idealer Ort zum Entspannen im Freien. Das hochwertige, geflieste Bad im Erdgeschoss ist praktisch gestaltet und bietet alle wichtigen Annehmlichkeiten. Im Dachgeschoss befinden sich zwei Schlafzimmer, die sich hervorragend als Kinder- und Elternschlafzimmer eignen. Ein kleines WC rundet die Etage ab und ermöglicht so alle Annehmlichkeiten. Das Untergeschoss besticht durch einen separaten Eingang und beherbergt ein kleines Gästezimmer sowie ein Arbeits- oder Bürozimmer, ideal als Home-Office oder Rückzugsort. Ebenfalls im Untergeschoss befinden sich eine Waschküche, die Heizungsanlage mit den dazugehörigen Nebenräumen und eine Garage, die optional als Werkstatt genutzt werden kann. Zusätzlich zum Keller verfügt die Immobilie über eine große Garage als separates Nebengebäude. Das Dachgeschoss der Garage bietet weiteres Nutzungspotential und kann nach individuellen Bedürfnissen ausgebaut werden. Die Ausstattungsqualität des Hauses ist als hochwertig einzustufen, so dass Sie Ihre persönlichen Vorlieben problemlos einbringen und das Haus weiter nach Ihren Vorstellungen gestalten können. Die ruhige Lage am Ortsrand sorgt für eine hohe Wohnqualität, kombiniert mit der Nähe zur Natur, die zahlreiche Freizeitmöglichkeiten bietet. Insgesamt bietet diese Immobilie eine ausgewogene Mischung aus Wohnfläche, praktischer Raumaufteilung und Ausbaupotenzial. Die ruhige Umgebung und die Nähe zur Natur machen dieses Haus zu einem angenehmen Wohnort für Familien oder Paare, die Wert auf einen zentralen und gleichzeitig naturnahen Lebensstil legen. Unweit des Grundstücks befindet sich der Gondelteich, der zu entspannenden Spaziergängen oder Freizeitaktivitäten in der Natur einlädt. Für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung. Entdecken Sie die Möglichkeiten dieses Einfamilienhauses in Friedrichsbrunn und überzeugen Sie sich selbst vor Ort.

???????? ??????????: 24363019 - 06502 Friedrichsbrunn

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

freistehendes Einfamilienhaus

in ruhiger Ortsrandlage von Friedrichsbrunn.

Erdgeschoss: Eingangsbereich, Diele, gemütliche Wohnküche mit Einbauküche, Bad und Wohnzimmer mit Kamin.

Ausgang zur überdachten Sonnenterrasse.

Blick über Wiesen und Wälder

DG- Kinder- und Schlafzimmer, WC

KG- separater Eingang, kleines Gästezimmer, Arbeitszimmer/Büro

Angeschlossen sind Waschküche und Garage / Werkstatt.

Eine große Garage befindet sich als separates Nebengebäude, ausbaufähiges Dachgeschoss.

??????? ???????: 24363019 - 06502 Friedrichsbrunn

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

Das Wohn- und Ferienhaus liegt im staatlich anerkannten Luftkurort Friedrichsbrunn 580 Meter ü. M.. Friedrichsbrunn liegt am Südwesthang des Rambergmassives, wo schon der Preußenkönig Friedrich der 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. Durch Friedrichsbrunn führt die Landesstraße 239 (Güntersberge–Friedrichsbrunn–Bad Suderode), von der nordöstlich des Ortes die L240 nach Thale) abzweigt. Friedrichsbrunn liegt im Naturpark Harz/Sachsen-Anhalt etwa 7 km südlich der Stadt Thale auf 499 bis 575 m ü. NN



??????? ???????: 24363019 - 06502 Friedrichsbrunn

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

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 6.9.2033. Endenergieverbrauch beträgt 177.50 kwh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1992. 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.

???????? ??????????: 24363019 - 06502 Friedrichsbrunn

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

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

Jörg Gehrke

---

Adolph-Roemer-Straße 16 ??????

E-Mail: harz@von-poll.com

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

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