

Drübeck

Hochwertiges Reihenmittelhaus + Bungalow mit ca. 174 m² Wohnfläche und Grundstück von ca. 364 m²

????????? ??????????: 24323125



www.von-poll.com

???? ??????: 325.000 EUR • ??????????: ca. 174 m² • ?????????: 5 • ?????? ????: 364 m²

???????? ??????????: 24323125 - 38871 Drübeck

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

???????? ??????????: 24323125 - 38871 Drübeck

?? ??? ??????

???????? ??????????	24323125	????? ???????	325.000 EUR
????????????	ca. 174 m ²	??????	????????????
?????? ???????	???????????????? ??????	????????????	????????????????
????????	5	????????????	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
???????????? ??? ????????	3	????? ?????????????	2015
????????	2	????????????????????	ca. 0 m ²
????? ?????????????	1937	????????????????????	????????, WC ????????????, ??????, ?????, ???????????????? ????????
?????? ?????????????	2 x ????????????? ?????? ?????????????, 1 x ???????		

???????? ??????????: 24323125 - 38871 Drübeck

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

?????????? ??????????	?????????? ???????????	????????????????? ?????????????	BEDARF
????? ????????????	??????	????????? ??????? ?????????????	122.00 kWh/m ² a
????????????? ????????????????? ????????? ???	13.10.2030	????????????? ????????????????? ?????????????	D
????? ????????????	??????		

???????? ??????????: 24323125 - 38871 Drübeck

?? ?????????



www.von-poll.com



www.von-poll.com

???????? ?????????: 24323125 - 38871 Drübeck

?? ?????????



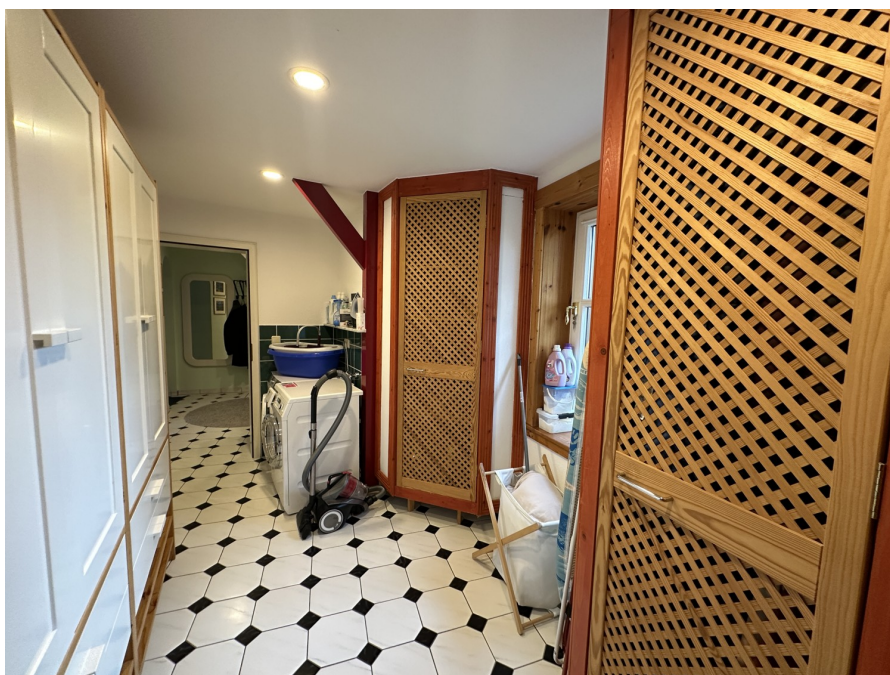
???????? ????????: 24323125 - 38871 Drübeck

?? ????????



???????? ?????????: 24323125 - 38871 Drübeck

?? ?????????



??????? ???????: 24323125 - 38871 Drübeck

?? ????????



??????? ???????: 24323125 - 38871 Drübeck

?? ????????



??????? ???????: 24323125 - 38871 Drübeck

?? ????????



??????? ???????: 24323125 - 38871 Drübeck

?? ????????



???????? ?????????: 24323125 - 38871 Drübeck

?? ?????????



???????? ????????: 24323125 - 38871 Drübeck

?? ????????



???????? ?????????: 24323125 - 38871 Drübeck

?? ?????????



???????? ??????????: 24323125 - 38871 Drübeck

?? ?????????



???????? ??????????: 24323125 - 38871 Drübeck

?? ?????????



???????? ??????????: 24323125 - 38871 Drübeck

?? ?????????



???????? ?????????: 24323125 - 38871 Drübeck

?? ?????????



??????? ????????: 24323125 - 38871 Drübeck

?? ????????

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

??????? ???????: 24323125 - 38871 Drübeck

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

Dieses charmante Einfamilienhaus, erbaut im Jahr 1937, lädt Sie mit einer Wohnfläche von insgesamt ca. 174 m² auf einem Grundstück von ca. 364 m² zum Entdecken ein. Das Haus befindet sich in direkter Ortslage und präsentiert sich in einem gepflegten Zustand, dank umfassender Modernisierungsmaßnahmen, die zuletzt im Jahr 2015 durchgeführt wurden. Die Zentralheizung sowie die gesamte Fassade wurden im selben Jahr erneuert, um höchsten Wohnkomfort zu gewährleisten. Die Immobilie erstreckt sich über insgesamt fünf gut durchdachte Zimmer, die auf eine effiziente Raumaufteilung zurückgreifen. Die drei Schlafzimmer bieten ausreichend Platz für persönliche Rückzugsorte, während die zwei Badezimmer – vorausgesetzt eine kleine Anpassung in der Raumplanung – modernen Wohnansprüchen gerecht werden. Ein Highlight stellt die große Wohnküche dar, die nicht nur kulinarische Genüsse fördert, sondern auch als Mittelpunkt familiärer oder geselliger Zusammenkünfte dient. Besonders hervorzuheben ist der zusätzliche kleine Bungalow im gepflegten Garten, der vielseitig genutzt werden kann. Ob als Atelier, Gästehaus oder Home-Office – hier sind Ihrer Kreativität keine Grenzen gesetzt. Die Außenanlage besticht zudem mit einer Terrasse, die Sie dazu einlädt, sonnige Tage im Freien zu verbringen. Für Ihre Fahrzeuge stehen Ihnen eine eigene Garage sowie zwei von der Stadt gepachtete Stellplätze zur Verfügung, was in der Ortslage für zusätzlichen Komfort sorgt. Das Haus ist teilunterkellert und bietet somit auch ausreichend Stauraum. Eine umfassende Vollsanierung fand in den Jahren 2002 bis 2004 statt, sodass die Immobilie nicht nur technisch, sondern auch optisch überzeugt. Mit einer normalen Ausstattungsqualität erfüllt das Haus alle notwendigen Standards des modernen Wohnens. Interessenten können sich vorab bei einem virtuellen 3D-Rundgang ein detailliertes Bild von der Raumaufteilung und den Gegebenheiten vor Ort machen. Diese innovative Möglichkeit zur Vorab-Besichtigung erleichtert die Entscheidungsfindung und steigert die Vorfreude auf eine mögliche Besichtigung ungemein. Durch seine gepflegte Erscheinung und die Vorzüge der zentralen Ortslage bietet dieses Einfamilienhaus eine attraktive Wohnlösung für Paare oder Familien. Vereinbaren Sie einen Besichtigungstermin, um diese Immobilie in ihrer ganzen Stärke persönlich kennenzulernen. Für Ihre Finanzierung steht Ihnen die von Poll Finance gerne zur Verfügung.

??????? ????????: 24323125 - 38871 Drübeck

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

Lage und Verkehrsanbindung Drübeck ist ein idyllischer Ortsteil der Stadt Ilsenburg im Landkreis Harz in Sachsen-Anhalt. Gelegen am Nordrand des Harzes, bietet Drübeck eine attraktive Wohnlage in naturnaher Umgebung. Die Anbindung an die Bundesstraße B6n ermöglicht eine schnelle Verbindung zu den nächstgelegenen Städten wie Wernigerode und Goslar, die jeweils nur etwa 10 bis 20 Autominuten entfernt liegen. Über die B6n ist zudem die Autobahn A36 gut zu erreichen, was eine direkte Verbindung nach Braunschweig und weiter Richtung Hannover oder Magdeburg ermöglicht. Auch der öffentliche Nahverkehr ist in Drübeck vorhanden, mit regelmäßigen Busverbindungen in die umliegenden Städte und Gemeinden. Freizeitmöglichkeiten Für Naturliebhaber ist Drübeck ein wahres Paradies. Das Umland bietet zahlreiche Wanderwege, die in den Harz führen, darunter der beliebte Harzer-Hexen-Stieg. Der nahegelegene Ilsenburger Wald lädt zu ausgedehnten Spaziergängen und Fahrradtouren ein. Sportbegeisterte können sich in den umliegenden Sportvereinen engagieren oder in der näheren Umgebung Wintersportarten wie Skifahren oder Rodeln nachgehen. Für kulturell Interessierte ist das Kloster Drübeck, ein ehemaliges Benediktinerinnenkloster, ein echtes Highlight. Es beherbergt heute ein Bildungszentrum und ist zugleich eine Station an der Straße der Romanik. Einkaufsmöglichkeiten Trotz der ländlichen Lage bietet Drübeck eine solide Grundversorgung mit eigener Tankstelle, Klostercafé und Restaurant. Einkäufe können bequem in Ilsenburg, Darlingerode oder Wernigerode erledigt werden, wo es diverse Supermärkte, Drogerien und Fachgeschäfte gibt. Auch Wochenmärkte mit regionalen Produkten sind in den umliegenden Städten regelmäßig zu finden. Drübeck bietet somit eine gute Mischung aus ruhiger Wohnlage, naturnaher Freizeitgestaltung und einer funktionalen Infrastruktur für den täglichen Bedarf.

??????? ?????????: 24323125 - 38871 Drübeck

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

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 13.10.2030.
Endenergiebedarf beträgt 122.00 kwh/(m²*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1937. Die Energieeffizienzklasse ist D. 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.

???????? ??????????: 24323125 - 38871 Drübeck

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

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

Jörg Gehrke

Adolph-Roemer-Straße 16 ??????

E-Mail: harz@von-poll.com

To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com