

Blankenburg (Harz)

# Geräumige 2-Zimmer Wohnung in renoviertem Jugendstil-Haus mit Parkplatz in Blankenburg

CODICE OGGETTO: 24363015



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

PREZZO D'ACQUISTO: 66.900 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 68 m<sup>2</sup> • VANI: 3

CODICE OGGETTO: 24363015 - 38889 Blankenburg (Harz)

- A colpo d'occhio
- La proprietà
- Dati energetici
- Una prima impressione
- Dettagli dei servizi
- Tutto sulla posizione
- Ulteriori informazioni
- Partner di contatto

**CODICE OGGETTO: 24363015 - 38889 Blankenburg (Harz)**

## A colpo d'occhio

|                     |                       |                                   |   |
|---------------------|-----------------------|-----------------------------------|---|
| CODICE OGGETTO      | 24363015              | Prezzo d'acquisto                 | 66.900 EUR  |
| Superficie netta    | ca. 68 m <sup>2</sup> | Appartamento                      | Piano   |
| Tipologia tetto     | a due falde           | Compenso di mediazione            | Käuferprovision beträgt 3000,- € (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Vani                | 3                     | Modernizzazione / Riqualficazione | 2020  |
| Camere da letto     | 1                     | Stato dell'immobile               | Curato  |
| Bagni               | 1                     | Tipologia costruttiva             | massiccio   |
| Anno di costruzione | 1906                  |                                   |   |

CODICE OGGETTO: 24363015 - 38889 Blankenburg (Harz)

## Dati energetici

|   |               |   |                                     |
|---|---------------|---|-------------------------------------|
| Tipologia di riscaldamento              | centralizzato | Certificazione energetica                             | Attestato di prestazione energetica |
| Riscaldamento                           | Gas           | Consumo finale di energia                             | 89.00 kWh/m <sup>2</sup> a          |
| CERTIFICAZIONE ENERGETICA VALIDO FINO A | 01.09.2029    | Classe di efficienza energetica                       | C                                   |
| Fonte di alimentazione                  | Gas           | Anno di costruzione secondo il certificato energetico | 1992                                |

CODICE OGGETTO: 24363015 - 38889 Blankenburg (Harz)

## La proprietà



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







CODICE OGGETTO: 24363015 - 38889 Blankenburg (Harz)

## La proprietà

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN

VP 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:

03943 - 539 78 49

Wir freuen uns, von Ihnen zu hören.

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

**CODICE OGGETTO: 24363015 - 38889 Blankenburg (Harz)**

## Una prima impressione

Hier wird eine schöne 2-Raum Eigentumswohnung mit Parkplatz, in bevorzugter Lage von Blankenburg, verkauft. Die angebotene Immobilie ist eine schöne 2-Raum Eigentumswohnung mit einer Wohnfläche von ca. 68 m<sup>2</sup>. Sie befindet sich im Erdgeschoss eines im Jahre 2000 renovierten Jugendstil-Hauses mit insgesamt 8 Wohneinheiten. Das Baujahr des Hauses stammt aus dem Jahr 1906, doch es wurde immer gut gepflegt und im Jahr 2020 zuletzt modernisiert. Die Wohnung verfügt über eine Küche, ein Schlafzimmer, ein Badezimmer mit Wanne/WC und ein geräumiges Wohnzimmer. Ein kleiner Abstellraum im Flur bietet zusätzlichen Stauraum. Zur Wohnung gehört auch ein Kellerraum, um weitere persönliche Gegenstände unterzubringen. Zusätzlich darf ein kleiner Gartenteil vom Gemeinschaftsgarten genutzt werden, um sich im Freien zu entspannen. Die Heizung und das Warmwasser werden über eine Gas Zentralheizung aus dem Jahr 2023 bereitgestellt. Ein Pkw-Stellplatz ist auf dem Grundstück vorhanden, um das Parken zu erleichtern. Die Wohnung ist derzeit vermietet zu einer monatlichen Kaltmiete von 358,- Euro. Das Hausgeld beträgt derzeit 230,- Euro pro Monat, inklusive der Nebenkosten für Heizung, Wasser und Rücklagen. Die Immobilie eignet sich sowohl für Eigennutzer als auch für Anleger, die nach einer soliden Investitionsmöglichkeit suchen. Aufgrund von Rücksichtnahme auf die Mieter werden keine Fotos der Wohnung veröffentlicht, daher ist eine Besichtigung vor Ort empfehlenswert, um sich einen persönlichen Eindruck zu verschaffen. Insgesamt bietet diese Wohnung eine ideale Mischung aus Komfort, Charme und Funktionalität. Ihre zentrale Lage in einer attraktiven Umgebung macht sie zu einem begehrten Objekt auf dem Immobilienmarkt. Vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin und lassen Sie sich von dieser gepflegten Wohnung überzeugen!



**CODICE OGGETTO: 24363015 - 38889 Blankenburg (Harz)**

## Dettagli dei servizi

- schöne 2-Raum Eigentumswohnung
- 68 m<sup>2</sup> Wohnung liegt im Erdgeschoss des im Jahre 2000 renovierten Jugendstil-Hauses mit - insgesamt 8 Wohneinheiten.
- Küche, ein Schlafzimmer, ein Bad mit Wanne/WC und ein großes Wohnzimmer.
- ein kleiner Abstellraum im Flur
- der Wohneinheit steht auch ein Kellerraum zur Verfügung.
- kleiner Gartenteil darf vom Gemeinschaftsgarten genutzt werden. .
- Heizung und Warmwasser wird über Gas Zentralheizung (Bj.2023) z
- Einstellplatz für einen Pkw ist auf dem Grundstück vorhanden.
- zur Zeit vermietet (358,- KM/ mtl.)
- Hausgeld beträgt zur Zeit inkl. der Nebenkosten für Heizung, Wasser und Rücklagen 230,- Euro pro Monat.
- Aus Rücksicht auf die Mieter werden keine Fotos der Wohnung veröffentlicht.

**CODICE OGGETTO: 24363015 - 38889 Blankenburg (Harz)**

## Tutto sulla posizione

Die historische Altstadt von Blankenburg aus dem Jahre 1200 schmiegt sich nördlich an den Blankenstein, auf dem sich das Schloss Blankenburg befindet. Ab dem 18. Jahrhundert wurden Wesentlichen die Anlage der Parks und Gärten sowie repräsentativer Gebäude im barocken Stil. Ab den 19. Jahrhundert wurden zahlreiche Villen im klassizistischen, historistischen und im Jugendstil erbaut, die sich westlich, nördlich und östlich des Stadtkernes bis in höhere Berglagen erschließen. Die Stadtränder sind von Wohn- und Gewerbegebieten des 20. und 21. Jahrhunderts geprägt. Blankenburg ist mit den zwei Anschlussstellen Zentrum und Ost unmittelbar an die Bundesautobahn 36 angebunden. Des Weiteren verlaufen die B 27 in Richtung Südwesten und die B 81 in Nord-Süd-Richtung durch Blankenburg. Die Stadt Blankenburg (Harz) liegt dicht am Nordrand des Harzes in etwa 234 m Höhe, sie befindet sich westlich von Quedlinburg, südlich von Halberstadt und östlich von Wernigerode im Bundesland Sachsen-Anhalt Neben der Kernstadt Blankenburg (Harz) gehören die dörflichen Ortsteile Börnecke, Cattenstedt, Heimbürg, Hüttenrode, Timmenrode, Wienrode und die Stadt Derenburg mit ihren ca. 19.000 Einwohner dazu. Von der Wohnung aus ist in wenigen Gehminuten ein Penny Markt erreichbar, das EKZ mit dem Auto in ca. 8 Minuten. Für die Kleinen sind der Kindergarten "Am Regenstein" und "Onkel Thoms Hütte", sowie die Grundschule "Martin Luther" gut zu erreichen. Die weiterführende Ganztagschule "August Bebel", sowie das Gymnasium "Am Thie" liegen ebenfalls in der Nachbarschaft. Das Krankenhaus befindet sich in unmittelbarer Nähe. In wenigen Minuten gelangt man zu den Parkanlagen oder genießt den Sommerabend im Biobad "Am Thie".

**CODICE OGGETTO: 24363015 - 38889 Blankenburg (Harz)**

## Ulteriori informazioni

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 1.9.2029. Endenergieverbrauch beträgt 89.00 kwh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1992. 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. **PROVISIONSHINWEIS:** Mit der Anfrage bei und durch Inanspruchnahme der Dienstleistung der Firma von Poll Immobilien GmbH, wird ein Maklervertrag geschlossen. Sofern es durch die Tätigkeit der Firma VON POLL IMMOBILIEN GmbH zu einem wirksamen Hauptvertrag mit der Eigentümerseite kommt, hat der Interessent bei Abschluss - eines MIETVERTRAGS keine Provision/Maklercourtage an die von Poll Immobilien GmbH zu zahlen. - eines KAUFVERTRAGS die ortsübliche Provision/Maklercourtage an die von Poll Immobilien GmbH gegen Rechnung zu zahlen. **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.

**CODICE OGGETTO: 24363015 - 38889 Blankenburg (Harz)**

## Partner di contatto

Per ulteriori informazioni, si prega di contattare la persona di riferimento:

Jörg Gehrke

---

Adolph-Roemer-Straße 16 Resina  
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)