

Wernigerode

# Mehrfamilienhaus (Wohnfläche ca. 208 m<sup>2</sup>) in Hasserode mit ca. 402 m<sup>2</sup> großen Grundstück.

CODICE OGGETTO: 24363005



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

PREZZO D'ACQUISTO: 255.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 208 m<sup>2</sup> • VANI: 10 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 402 m<sup>2</sup>

**CODICE OGGETTO: 24363005 - 38855 Wernigerode**

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

CODICE OGGETTO: 24363005 - 38855 Wernigerode

## A colpo d'occhio

CODICE OGGETTO	24363005
Superficie netta	ca. 208 m <sup>2</sup>
Tipologia tetto	a due falde
Vani	10
Camere da letto	3
Bagni	3
Anno di costruzione	1911
Garage/Posto auto	2 x Altro

Prezzo d'acquisto	255.000 EUR
Casa	Casa plurifamiliare
Compenso di mediazione	Käuferprovision beträgt 5,95 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Stato dell'immobile	Curato
Tipologia costruttiva	massiccio
Superficie lorda	ca. 86 m <sup>2</sup>
Caratteristiche	Giardino / uso comune

CODICE OGGETTO: 24363005 - 38855 Wernigerode

## Dati energetici

Tipologia di riscaldamento	Sistema di riscaldamento a un piano	Certificazione energetica	Attestato di prestazione energetica
Riscaldamento	Gas	Consumo finale di energia	153.50 kWh/m <sup>2</sup> a
CERTIFICAZIONE ENERGETICA VALIDO FINO A	27.05.2034	Classe di efficienza energetica	E
Fonte di alimentazione	Gas	Anno di costruzione secondo il certificato energetico	1911

CODICE OGGETTO: 24363005 - 38855 Wernigerode

## La proprietà



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





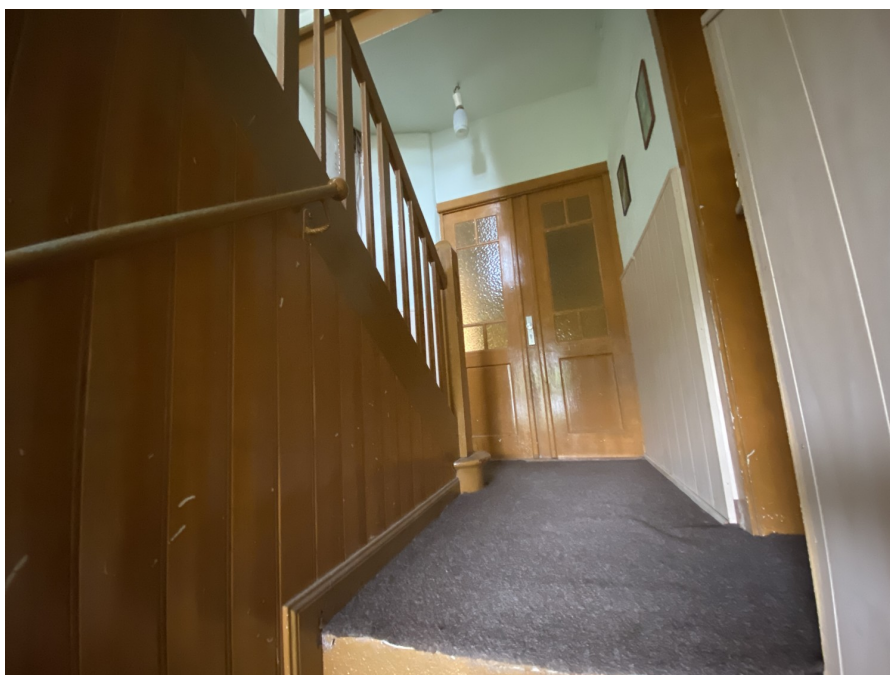
CODICE OGGETTO: 24363005 - 38855 Wernigerode

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 24363005 - 38855 Wernigerode

## La proprietà





CODICE OGGETTO: 24363005 - 38855 Wernigerode

## La proprietà





CODICE OGGETTO: 24363005 - 38855 Wernigerode

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 24363005 - 38855 Wernigerode

## La proprietà



**VON POLL**  
IMMOBILIEN

**Ihr Immobilienexperte  
in Wernigerode und Umgebung.**

Breite Straße 76 | 38855 Wernigerode  
T: 03943 - 539 78 49 | [wernigerode@von-poll.com](mailto:wernigerode@von-poll.com)

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

**CODICE OGGETTO: 24363005 - 38855 Wernigerode**

## Una prima impressione

Das Mehrfamilienhaus in Wernigerode steht auf einem ca. 402 m<sup>2</sup> großen Grundstück und verfügt über eine Wohnfläche von ca. 208 m<sup>2</sup>. Das Haus wurde 1911 erbaut und kürzlich teilsaniert. Es besteht aus 3 separaten Wohnungen, wovon die Wohnung im Erdgeschoss mit 77 m<sup>2</sup> vermietet ist, die Wohnung im Obergeschoss hat 86 m<sup>2</sup> und wurde 2023/2024 saniert und ist bis auf einige Kleinigkeiten bezugsfertig. Die Dachgeschosswohnung mit 45 m<sup>2</sup> ist ebenfalls vermietet. Die Mieteinnahmen für beide Wohnungen betragen derzeit 5280,- Euro pro Jahr und sind steigerungsfähig. Im Jahr 2021 wurde das Dach des Hauses komplett neu eingedeckt und der Giebel neu verkleidet, im gleichen Jahr wurden einige Fenster erneuert. Die Gasheizung im Obergeschoss wurde ebenfalls 2023 erneuert und muß noch in Betrieb genommen werden. Das Bad im Obergeschoss wurde mit neuen Sanitäranlagen und hochwertigen Materialien ausgestattet, hier muss nur noch der Fußboden neu gestaltet werden. Das Objekt verfügt über einen Keller, der ideal als Abstellraum für die Mietwohnungen genutzt werden kann, eine Garage/Stellplatz sowie die Möglichkeit der Gartenmitbenutzung für die Mieter. Auf dem Grundstück befinden sich noch ein Nebengebäude mit Garagen und ein kleines Haus, das nach umfangreicher Sanierung als Wohnraum genutzt werden kann. Die Immobilie eignet sich ideal für Investoren, die eine lukrative Kapitalanlage suchen und selbst ein neues Zuhause mit sofortiger Einnahmequelle beziehen möchten. Die Lage in Wernigerode, im oberen Hasserode, bietet eine gute Anbindung an öffentliche Verkehrsmittel, Geschäfte und Restaurants. Die 3 Wohnungen bieten insgesamt 10 Räume, davon 3 Schlafzimmer und 3 Bäder. Jede Wohnung verfügt über eine Küche und ein Wohnzimmer, was den Mietern ausreichend Platz und Komfort bietet. Die gepflegte Ausstattung des Hauses sorgt für eine angenehme Wohnatmosphäre und macht die Immobilie zu einem attraktiven Angebot für potenzielle Käufer. Insgesamt handelt es sich bei diesem Mehrfamilienhaus um eine solide Investition in eine Immobilie in guter Lage mit stabiler Vermietung und Entwicklungspotenzial. Es sind noch einige Investitionen zu tätigen, eine neue Elektroverteilung liegt bereits bereit und muss nur noch installiert werden, sowie einige Kleinigkeiten im Treppenhaus, die noch handwerkliches Geschick erfordern. Interessenten sollten die Gelegenheit nutzen und sich das Objekt näher ansehen. Es besteht die Möglichkeit zum Miterwerb eines sonnigen Gartengrundstücks von ca. 2.300 m<sup>2</sup> in nur 20 m Entfernung, der Kaufpreis für beide Grundstücke Haus und Gartengrundstück beträgt dann 299.000,- Euro. Insgesamt bietet dieses Mehrfamilienhaus eine interessante Investitionsmöglichkeit in einer attraktiven Lage mit vielfältigen Nutzungsmöglichkeiten. Vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin, um sich selbst von diesem Angebot zu überzeugen.

**CODICE OGGETTO: 24363005 - 38855 Wernigerode**

## Dettagli dei servizi

Mehrfamilienhaus teilsaniert mit 3 Wohnungen  
Wohnung im EG 77 m<sup>2</sup> vermietet 340,-€/mtl.  
Wohnung im OG 86 m<sup>2</sup> saniert und zum Bezug fast fertig  
Wohnung im DG 45 m<sup>2</sup> vermietet 100,-€/ mtl  
Dachneueindeckung 2021  
Fenster teilweise erneuert 2023,  
Gasheizungsanlage im Obergeschoß erneuert 2023  
Sanitäreanlagen im Obergeschoß erneuert 2023  
Keller  
Garage/Stellplatz  
Garten/-mitnutzung



**CODICE OGGETTO: 24363005 - 38855 Wernigerode**

## Tutto sulla posizione

Wernigerode verfügt über eine vielfältige Wirtschaftsstruktur. Bekannt ist die Stadt für ihren Tourismus, der von der malerischen Altstadt, dem Schloss Wernigerode und der Harzer Schmalspurbahn profitiert. Zahlreiche Hotels, Restaurants und Geschäfte sind auf den Tourismus ausgerichtet. Darüber hinaus gibt es in Wernigerode Unternehmen aus verschiedenen Branchen wie Maschinenbau, Elektrotechnik, Kunststoffverarbeitung und Lebensmittelherstellung. Einige größere Unternehmen haben ihren Sitz oder Produktionsstätten in Wernigerode. Wernigerode ist eine Stadt im Harz in Sachsen-Anhalt. Sie liegt etwa 10 Kilometer südwestlich des Brockens, dem höchsten Berg des Harzes. Die Stadt ist verkehrstechnisch gut angebunden. Die Bundesstraße B6 führt direkt durch Wernigerode und verbindet die Stadt mit anderen größeren Städten wie Braunschweig und Halle (Saale). Die Autobahn A36 ist nur wenige Fahrminuten entfernt und ermöglicht eine schnelle Anbindung an das überregionale Autobahnnetz. Der Bahnhof Wernigerode ist ein wichtiger Knotenpunkt im regionalen Schienenverkehr. Von hier aus gibt es regelmäßige Verbindungen nach Magdeburg, Halle (Saale) und Goslar. Außerdem verkehrt von Wernigerode aus die Harzer Schmalspurbahn, eine historische Dampfeisenbahn, zu verschiedenen Orten im Harz, unter anderem zum Brocken. Der nächstgelegene Flughafen ist der Flughafen Hannover (ca. 120 km entfernt) oder der Flughafen Halle/Leipzig (ca. 135 km entfernt).

**CODICE OGGETTO: 24363005 - 38855 Wernigerode**

## Ulteriori informazioni

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 27.5.2034. Endenergieverbrauch beträgt 153.50 kWh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1911. Die Energieeffizienzklasse ist E. 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.

**CODICE OGGETTO: 24363005 - 38855 Wernigerode**

## 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)