

## Wernigerode

# Gut gepflegtes Fachwerkhaus (Wohnfläche ca. 120 m<sup>2</sup>) mit Hof und Terrasse in Wernigerode

????????? ??????????: 24363010



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

???? ??????: 175.000 EUR • ??????????: ca. 120 m<sup>2</sup> • ??????: 4 • ?????? ????: 129 m<sup>2</sup>

??????? ?????????: 24363010 - 38855 Wernigerode

- ☐ ?? ??? ??????
- ☐ ?? ????????
- ☐ ???????????? ??????????
- ☐ ??? ?????? ??????????
- ☐ ???????????????? ??? ??????????
- ☐ ??? ??? ??? ????????????
- ☐ ?????? ???????????????
- ☐ ?????????????? ???????????????

??????? ?????????: 24363010 - 38855 Wernigerode

?? ??? ??????

|                      |                       |                |                       |
|----------------------|-----------------------|----------------|-----------------------|
| ??????? ??????????   | 24363010              | ????? ???????  | 175.000 EUR           |
| ???????????          | ca. 120 m²            | ???????????    | Käuferprovision       |
| ????? ???????        | ?????????????? ?????? |                | beträgt 3,57 % (inkl. |
| ?????????            | 4                     |                | MwSt.) des            |
| ????????????? ???    | 2                     |                | beurkundeten          |
| ??????????           |                       | ?????????      | Kaufpreises           |
| ??????????           | 1                     | ?????????      | ???????? ??????????   |
| ????? ?????????????? | 1865                  | ?????????????? |                       |
|                      |                       | ????????       | ca. 20 m²             |
|                      |                       | ????????       | ?????????             |

??????? ?????????: 24363010 - 38855 Wernigerode

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

|                          |                       |                                 |      |
|--------------------------|-----------------------|---------------------------------|------|
| ??????????<br>?????????? | ?????????? ?????????? | ?????????????????<br>?????????? | KEIN |
| ????? ????????????       | ??????                |                                 |      |

???????? ??????????: 24363010 - 38855 Wernigerode

?? ?????????



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



??????? ?????????: 24363010 - 38855 Wernigerode

?? ????????



??????? ???????? : 24363010 - 38855 Wernigerode

?? ????????



??????? ???????? : 24363010 - 38855 Wernigerode

?? ????????



??????? ???????? : 24363010 - 38855 Wernigerode

?? ????????



??????? ???????? : 24363010 - 38855 Wernigerode

?? ????????



??????? ???????? : 24363010 - 38855 Wernigerode

?? ????????



??????? ???????: 24363010 - 38855 Wernigerode

?? ????????



??????? ???????? : 24363010 - 38855 Wernigerode

?? ????????



??????? ???????? : 24363010 - 38855 Wernigerode

?? ????????



??????? ???????? : 24363010 - 38855 Wernigerode

?? ????????



**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)

??????? ?????????: 24363010 - 38855 Wernigerode

## ??? ?????? ???????????

Das modernisierte Reihenhaus aus dem Jahr 1865 bietet eine Wohnfläche von ca. 120 m² auf einem Grundstück mit einer Fläche von ebenfalls ca. 129 m². Mit insgesamt 4 Zimmern, darunter 2 Schlafzimmer und ein Badezimmer, eignet sich dieses Haus ideal für eine kleine Familie oder Paare. Das Objekt besticht durch seine einfache Ausstattungsqualität und die praktische Raumaufteilung. Im Erdgeschoss befinden sich der Windfang, ein großer Flur, ein großes Musikzimmer und ein kleines Gäste-WC. Im Obergeschoss finden Sie das Wohnzimmer, die offene Küche, ein Duschbad sowie eine schöne Terrasse, die zum Entspannen im Freien einlädt. Das Dachgeschoss umfasst ein Kinderzimmer, ein Schlafzimmer, einen Abstellraum und eine separate WC-Anlage. Das Haus wurde im Jahr 2003 mit einer neuen Dacheindeckung versehen und die Fenster wurden ebenfalls erneuert. Die Gasheizungsanlage wurde erst kürzlich im Jahr 2019 ausgetauscht, während die Sanitäranlagen im Dachgeschoss vor einigen Jahren renoviert wurden. Ein kleiner Kellerraum mit ca. 10 m² bietet zusätzlichen Stauraum. Ein Hof mit einer Scheune runden das Angebot ab und bieten zusätzlichen Platz im Freien. Die neue Zentralheizung sorgt für wohlige Wärme in allen Räumen. Die Lage des Reihenhauses punktet mit einer guten Anbindung an öffentliche Verkehrsmittel und Einkaufsmöglichkeiten in der Nähe. Auch Schulen, Kindergärten und Freizeiteinrichtungen sind bequem zu erreichen. Das Haus bietet somit eine optimale Basis für eine unkomplizierte und komfortable Lebensführung. Das Haus ist ideal für Familien oder Paare, die ein gemütliches Zuhause in einer zentralen Lage mit guter Verkehrsanbindung suchen. Vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin und lassen Sie sich von diesem charmanten Reihenhaus überzeugen.

??????? ?????????: 24363010 - 38855 Wernigerode

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

Einfamilienhaus

Wohn-und Nutzfläche im EG ca.50 m<sup>2</sup> ( Windfang, Flur,Musikzimmer,Gäste WC)

Wohn-und Nutzfläche im OG ca. 50 m<sup>2</sup> (Wohnzimmer , Küche, Duschbad, Terrasse

Wohn-und Nutzfläche im DG ca. 25 m<sup>2</sup> (Kinderzimmer, Schlafzimmer, Abstellraum, WC-Anlage)

Dachneueindeckung 2003

Fenster erneuert 2003,

Gasheizungsanlage erneuert 2019

Sanitäranlagen im Dachgeschoß erneuert 2015

kleiner Kellerraum ca. 10 m<sup>2</sup>

Hof mit Scheune

Terrasse ca. 10 m<sup>2</sup>

??????? ?????????: 24363010 - 38855 Wernigerode

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

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).

??????? ?????????: 24363010 - 38855 Wernigerode

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

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 Handelsregistrauszugs, 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.

??????? ?????????: 24363010 - 38855 Wernigerode

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

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

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)