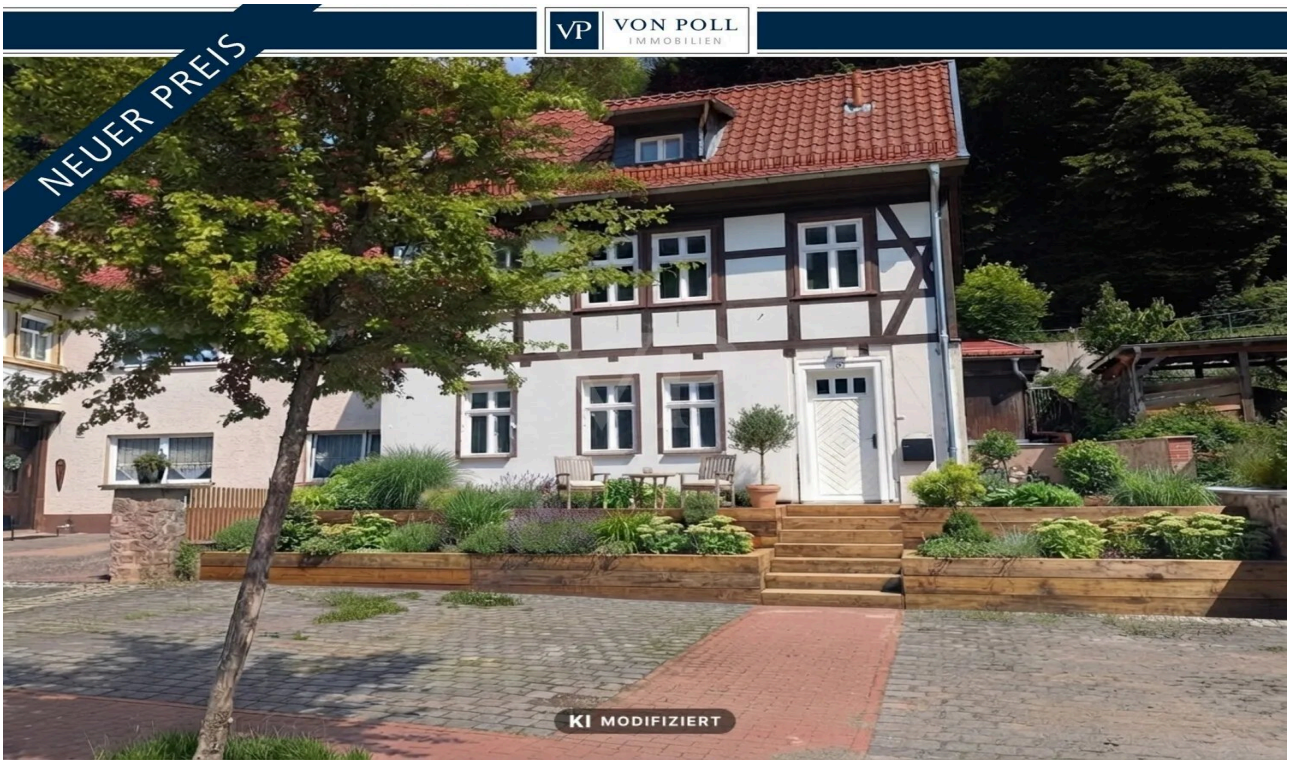
Stolberg (Harz)

- Stolberg Harz investieren - Nischenmarkt mit Zukunftspotenzial - - Dabei mit historischem Haus - ökologisch saniert und modernem Komfort -

Objektnummer: 25461009



KAUFPREIS: 220.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 115 m² • ZIMMER: 6 • GRUNDSTÜCK: 223 m²

Objektnummer: 25461009 - 06547 Stolberg (Harz)

- Auf einen Blick
- Die Immobilie
- Auf einen Blick: Energiedaten
- Grundrisse
- Ein erster Eindruck
- Ausstattung und Details
- Alles zum Standort
- Sonstige Angaben
- Ansprechpartner

Objektnummer: 25461009 - 06547 Stolberg (Harz)

Auf einen Blick

Objektnummer	25461009
Wohnfläche	ca. 115 m²
Dachform	Satteldach
Zimmer	6
Schlafzimmer	3
Badezimmer	2
Baujahr	1900
Stellplatz	2 x Freiplatz

Kaufpreis	220.000 EUR
Haustyp	Einfamilienhaus
Provision	Käuferprovision 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisierung / Sanierung	2024
Zustand der Immobilie	neuwertig
Bauweise	Massiv
Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Kamin, Garten/-mitbenutzung, Einbauküche

Objektnummer: 25461009 - 06547 Stolberg (Harz)

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung
Wesentlicher Energieträger	Erdgas leicht
Energieausweis gültig bis	13.06.2035
Befeuerung	Gas

Energieausweis	Bedarfsausweis
Endenergiebedarf	168 kWh/m²a
Energie-Effizienzklasse	F
Baujahr laut Energieausweis	2023

Objektnummer: 25461009 - 06547 Stolberg (Harz)

Die Immobilie





Objektnummer: 25461009 - 06547 Stolberg (Harz)

Die Immobilie





Objektnummer: 25461009 - 06547 Stolberg (Harz)

Die Immobilie





Objektnummer: 25461009 - 06547 Stolberg (Harz)

Die Immobilie





Objektnummer: 25461009 - 06547 Stolberg (Harz)

Die Immobilie

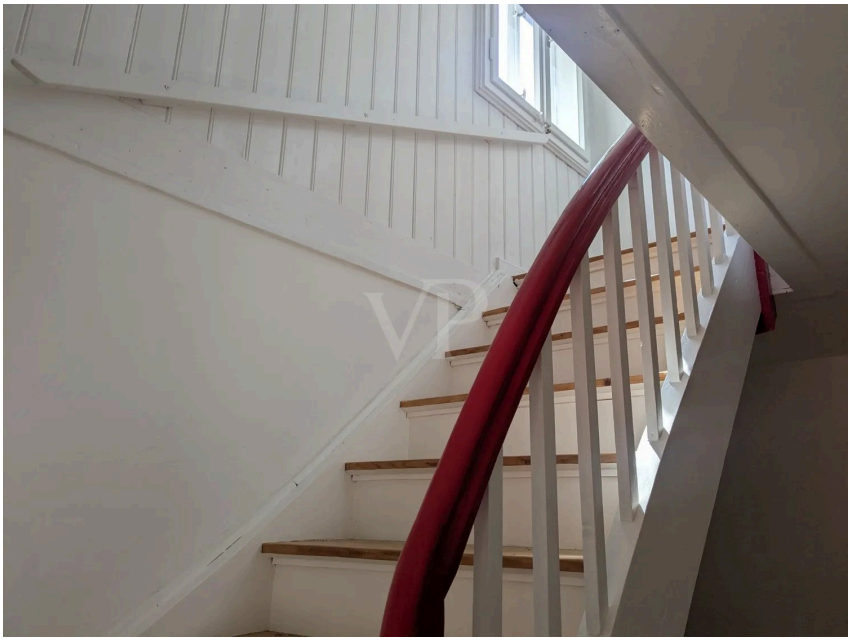




Objektnummer: 25461009 - 06547 Stolberg (Harz)

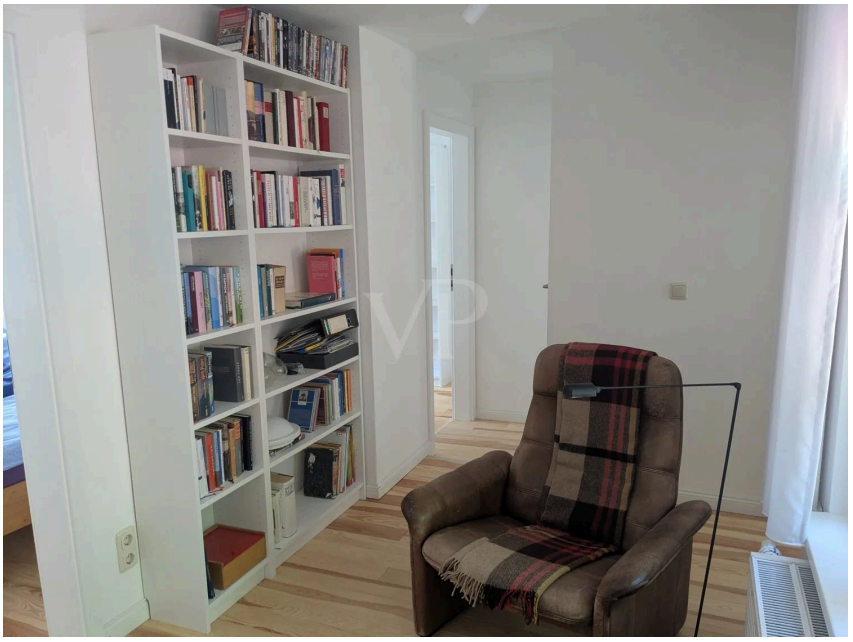
Die Immobilie





Objektnummer: 25461009 - 06547 Stolberg (Harz)

Die Immobilie

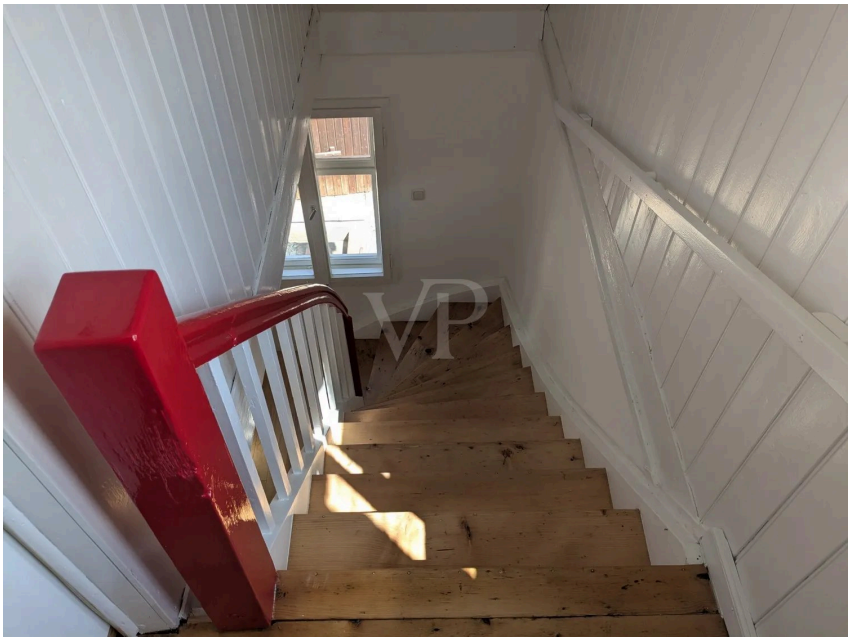




Objektnummer: 25461009 - 06547 Stolberg (Harz)

Die Immobilie





Objektnummer: 25461009 - 06547 Stolberg (Harz)

Die Immobilie





Objektnummer: 25461009 - 06547 Stolberg (Harz)

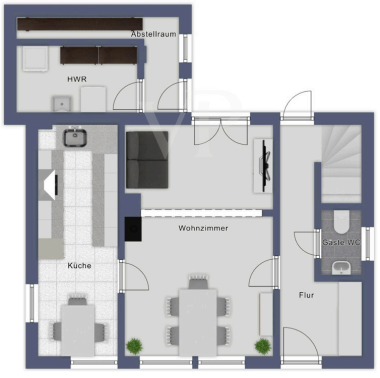
Die Immobilie



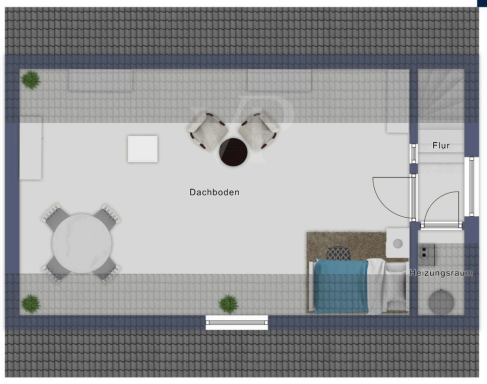
Objektnummer: 25461009 - 06547 Stolberg (Harz)

Grundrisse









Dieser Grundriss ist nicht maßstabsgetreu. Die Unterlagen wurden uns vom Auftraggeber zur Verfügung gestellt. Aus diesem Grund können wir nicht für die Richtigkeit der Angaben garantieren.

Objektnummer: 25461009 - 06547 Stolberg (Harz)

Ein erster Eindruck

- Stolberg Harz investieren - Nischenmarkt mit Zukunftspotenzial -
- Dabei mit historischem Haus - ökologisch saniert und modernem Komfort -

Zum Verkauf steht ein stilvoll modernisiertes Einfamilienhaus aus dem Baujahr 1900, welches sich auf einem ca. 223 m² terrassiert großen Grundstück befindet. Die Immobilie überzeugt durch eine Wohnfläche von etwa 115 m² auf 3 Geschossen und bietet durch ihre umfangreiche und zugleich behutsame Kernsanierung, die von 2020 bis 2024 durchgeführt wurde, einen neuwertigen Zustand und gehobene Ausstattung.

In dieser Zeit wurde die Immobilie umfassend ökologisch modernisiert und baulich optimiert. Dazu zählen die vollständige Erneuerung der Hauselektrik und der Heiz-, Lüftungs- und Sanitäranlagen. Zwei neue Duschbäder wurden hinzugefügt, um den modernen Ansprüchen gerecht zu werden. Die Wände wurden mit ökologischer Kalkfarbe in einem ansprechenden, natürlichen Farbton gestrichen.

Die Böden des Hauses sind komplett neu mit hochwertigem deutschen Travertin-Natursteinplatten im EG und Echtholzdielung Kiefer im OG ausgestattet, welche den Wohnräumen eine warme und elegante Atmosphäre verleihen. Hohe Handwerkskunst zeigt sich in den Detailarbeiten wie der Restaurierung und dem Erhalt der historischen Kasten- und Sprossenfenster, die sich harmonisch in das Gesamtbild des Hauses einfügen. Ein besonderes Highlight stellt der historische Kachelofen dar, der aus dem Vogtland stammt und traditionelles Flair in das modernisierte Haus bringt.

Investitionen wurden auch in die Außenanlagen getätigt, mit angelegten terrassierten Flächen oder auch Einzelbereichen, die von spezialisierten Architekten und Baufachfirmen geplant und ausgeführt wurden. Die nachhaltige Dämmung der Immobilie erfolgte in ökologischer Bauweise mit Lehmsteinen, was für eine ausgezeichnete Energiebilanz sorgt.

Die handwerklich angefertigten Tischlerarbeiten umfassen eine maßgeschneiderte Treppenanlage, stilvoll gestaltete Innentüren und eine funktionale Einbauküche, die den Charme des Hauses unterstreichen und den Wohnkomfort erhöhen.

Das Einfamilienhaus steht für eine gelungene Verbindung aus Alt und Neu, bei der die historischen Elemente erhalten und mit den Annehmlichkeiten des modernen Wohnens kombiniert wurden. Die Immobilie ist damit perfekt für Käufer, die Wert auf nachhaltiges und stilvolles Wohnen legen.

Vorstellbar für kleine Familien, 2 Personen oder als Single-Haus, zur zeitweisen Nutzung mit Zweitwohnsitz oder auch als Ferienobjekt durch die wunderschöne Lage

Stolbergs und Harz mit Vermietung vorstellbar.

Dieses Haus ist bereit, ein neues Kapitel in seiner langen Geschichte zu beginnen, und bietet zukünftigen Eigentümern die Möglichkeit, in einem vollständig sanierten und hochwertigen Zuhause das Leben zu genießen. Nehmen Sie gerne Kontakt auf, um weitere Informationen zu erhalten oder einen Besichtigungstermin zu vereinbaren.

Objektnummer: 25461009 - 06547 Stolberg (Harz)

Ausstattung und Details

2020 bis 2024 Kernsanierung/ökologische Sanierung/Modernisierung, Aufwertung Außenanlagen mit Bauplanung und Ausführung (Architekt und spezialisierte Baufachfirmen)
2020 bis 2024 HLS mit Errichtung von 2 neuen Duschbädern sowie Hauselektrik komplett neu
2020 bis 2024 Malerarbeiten mit ökologischer Kalkfarbe
2020 bis 2024 Bodenbelagsarbeiten in Naturstein (deutscher Travertin) und Echtholz (Kiefer)
2020 bis 2024 Einbau und Errichtung historischer Kachelofen (aus dem Vogtland)
2020 bis 2024 Dämmmaßnahmen in ökologischer Bauweise (Lehmsteine)
2020 bis 2024 Tischlerarbeiten Treppenanlage, Innentüren und Einbauküche
2020 bis 2024 Erhalt und Restauration historische Kasten/Sprossenfenster
2020 bis 2024 Errichtung terrassierte Außenanlage(n)

Objektnummer: 25461009 - 06547 Stolberg (Harz)

Alles zum Standort

Stolberg (Harz) besticht als ländliche Kleinstadt mit einem einzigartigen Charakter und bietet Investoren ein Nischenmarktpotenzial, das durch gezielte Modernisierungen und wirtschaftliche Impulse an Attraktivität gewinnt. Die geplante Ansiedlung von zwei Bahnserviceunternehmen mit rund 150 neuen Arbeitsplätzen und Investitionen von etwa 45 Millionen Euro stärkt nachhaltig die lokale Wirtschaft und schafft eine solide Basis für eine stabile Nachfrage. Zudem profitiert die Stadt von fortschrittlichen Infrastrukturmaßnahmen wie dem „KupferConnect“-Projekt und dem Ausbau der Breitbandversorgung, die insbesondere für qualitätsbewusste Käufer und Homeoffice-Nutzer von Bedeutung sind. Diese Entwicklungen unterstreichen Stolbergs Potenzial als Standort mit langfristiger Perspektive und selektivem Wertsteigerungspotenzial.

Der historische Ort Stolberg in der Gemeinde Südharz zeichnet sich durch seine ruhige, naturnahe Lage und das denkmalgeschützte Ambiente aus, das insbesondere Liebhaber von charaktervollen Immobilien anspricht. Trotz der überschaubaren Infrastruktur und der begrenzten lokalen Arbeitsplätze bietet der Standort durch seine Nähe zu touristischen Entwicklungsprojekten wie dem Naturresort Schindelbruch und dem Montantouristischen Zentrum im ehemaligen Krankenhaus eine vielversprechende funktionale Aufwertung. Diese Initiativen fördern den Tourismus und eröffnen Chancen für kurzfristige Vermietungen sowie eine gezielte Wertsteigerung hochwertiger Objekte. Die ruhige Sicherheitslage und das geringe Risiko unterstreichen die Attraktivität für Investoren, die auf langfristige Stabilität und nachhaltige Entwicklung setzen.

Obgleich Stolberg (Harz) und sein historischer Ortskern keine umfangreiche urbane Infrastruktur bieten, überzeugt die Lage durch ihre strategische Einbettung in ein wachsendes touristisches Umfeld und die gezielte Modernisierung der digitalen Infrastruktur. Für Investoren ergeben sich hier Chancen in einem selektiven Marktsegment, das durch eine begrenzte Marktliquidität geprägt ist, jedoch durch die Einzigartigkeit der Objekte und die geplanten wirtschaftlichen Impulse eine solide Wertentwicklung verspricht. Die Kombination aus naturnaher Ruhe, denkmalgeschütztem Flair und der Nähe zu touristischen Highlights macht diesen Standort zu einer exklusiven Gelegenheit für Investoren, die auf nachhaltige Wertsteigerung und ein charaktervolles Immobilienportfolio setzen.

Insgesamt präsentiert sich Stolberg (Harz) als ein vielversprechender Nischenmarkt für Investoren, die Wert auf Stabilität, gezielte Infrastrukturentwicklung und langfristiges Wachstumspotenzial legen. Die Kombination aus wirtschaftlicher Erneuerung, touristischer Aufwertung und einzigartigem Standortcharakter schafft eine solide Grundlage für eine nachhaltige Wertentwicklung Ihrer Investition.

Objektnummer: 25461009 - 06547 Stolberg (Harz)

Sonstige Angaben

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.

Objektnummer: 25461009 - 06547 Stolberg (Harz)

Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Ines Baumbach-Weber

Bahnhofstraße 10a, 99734 Nordhausen
Tel.: +49 3631 - 46 08 050
E-Mail: nordhausen@von-poll.com

Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com