Blankenburg

# Stilvolle 3-Raum-Maisonette mit ca. 114 m² Wohnfläche im charmanten Jugendstilhaus in Blankenburg

*Objektnummer: 26363003*




KAUFPREIS: 80.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 114 m² • ZIMMER: 3

Objektnummer: 26363003 - 38889 Blankenburg


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

Objektnummer: 26363003 - 38889 Blankenburg

# Auf einen Blick

| | |
|---|---|
| Objektnummer | 26363003 |
| Wohnfläche | ca. 114 m² |
| Zimmer | 3 |
| Schlafzimmer | 2 |
| Badezimmer | 1 |
| Baujahr | 1906 |

| | |
|---|---|
| Kaufpreis | 80.000 EUR |
| Wohnungstyp | Maisonette |
| Zustand der Immobilie | saniert |
| Bauweise | Massiv |
| Ausstattung | Garten/-mitbenutzung |

Objektnummer: 26363003 - 38889 Blankenburg

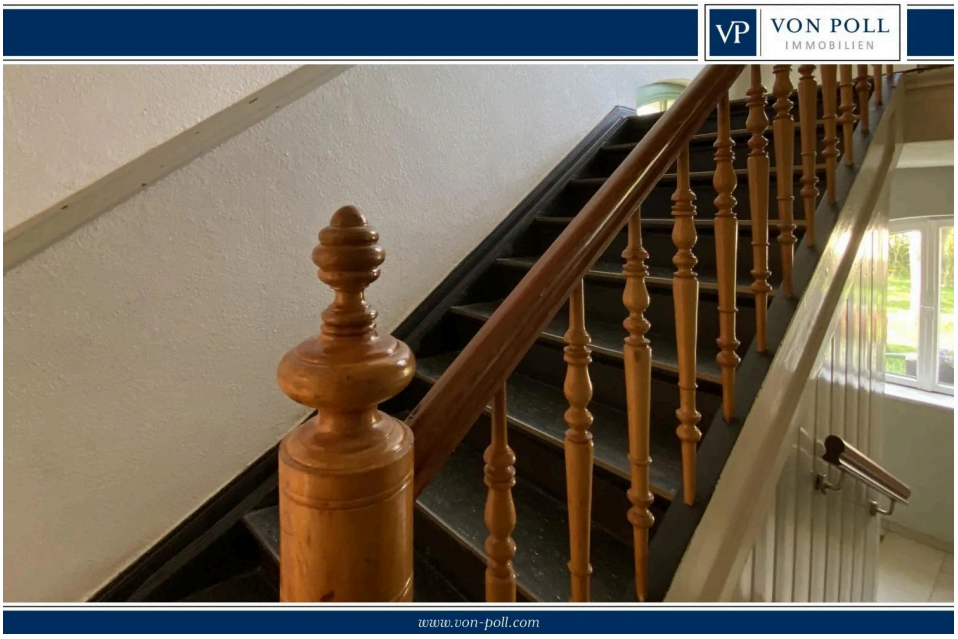
# Auf einen Blick: Energiedaten

| | |
|---|---|
| Heizungsart | Zentralheizung |
| Wesentlicher Energieträger | Erdgas leicht |
| Energieausweis gültig bis | 01.09.2029 |
| Befeuerung | Gas |

| | |
|---|---|
| Energieausweis | Bedarfsausweis |
| Endenergiebedarf | 89 kWh/m²a |
| Energie-Effizienzklasse | C |
| Baujahr laut Energieausweis | 1900 |

Objektnummer: 26363003 - 38889 Blankenburg

# Die Immobilie






Objektnummer: 26363003 - 38889 Blankenburg

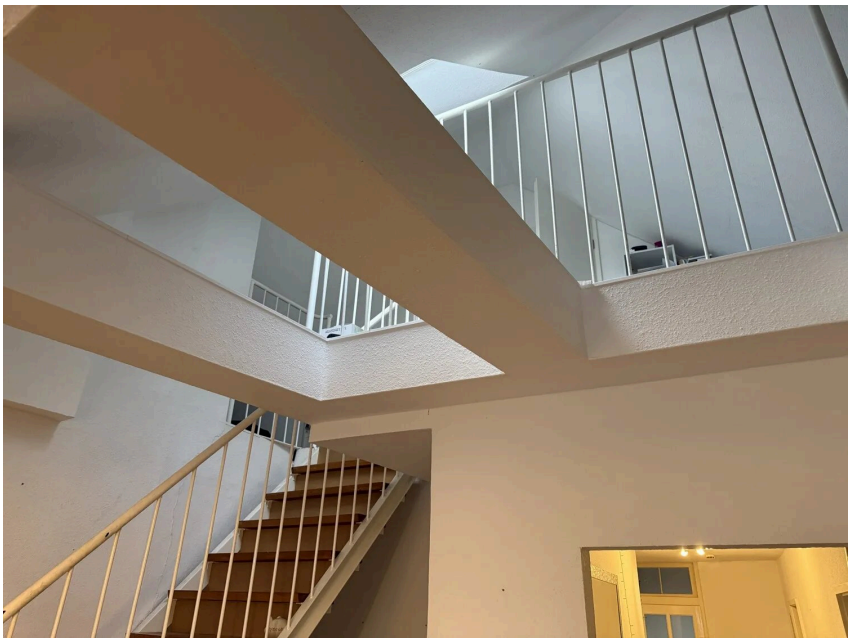
# Die Immobilie





Objektnummer: 26363003 - 38889 Blankenburg

# Die Immobilie

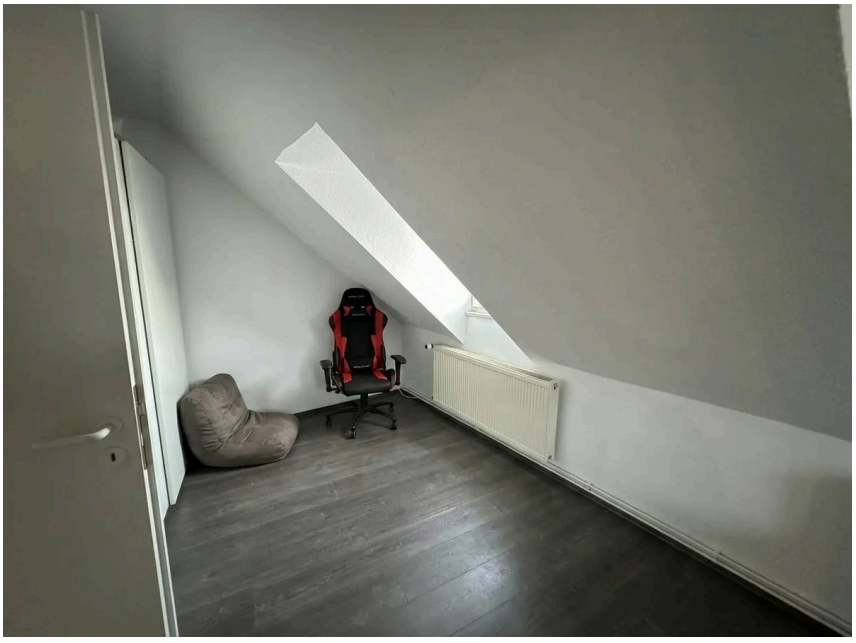




Objektnummer: 26363003 - 38889 Blankenburg

# Die Immobilie





Objektnummer: 26363003 - 38889 Blankenburg

# Die Immobilie





Objektnummer: 26363003 - 38889 Blankenburg

# Die Immobilie





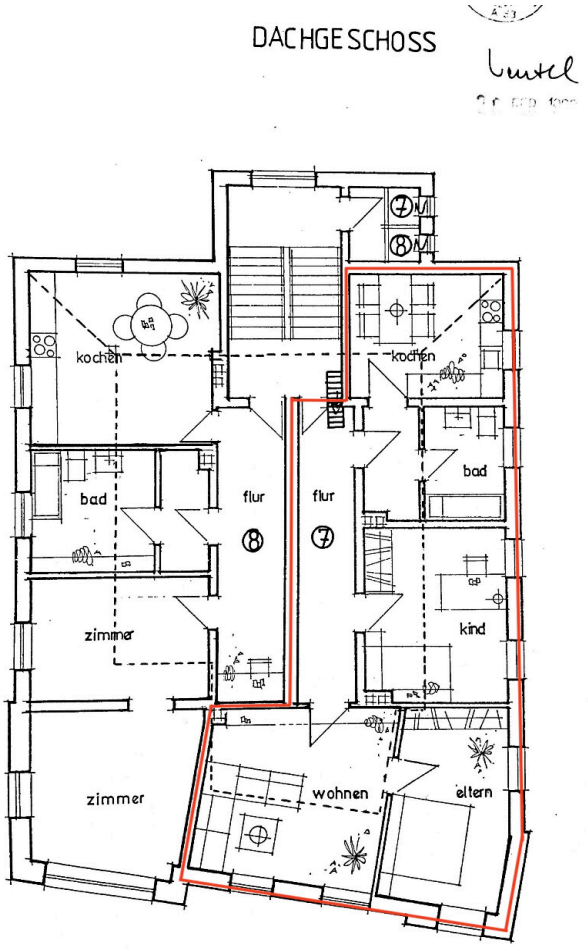
Objektnummer: 26363003 - 38889 Blankenburg

# Die Immobilie



Objektnummer: 26363003 - 38889 Blankenburg

# Grundrisse



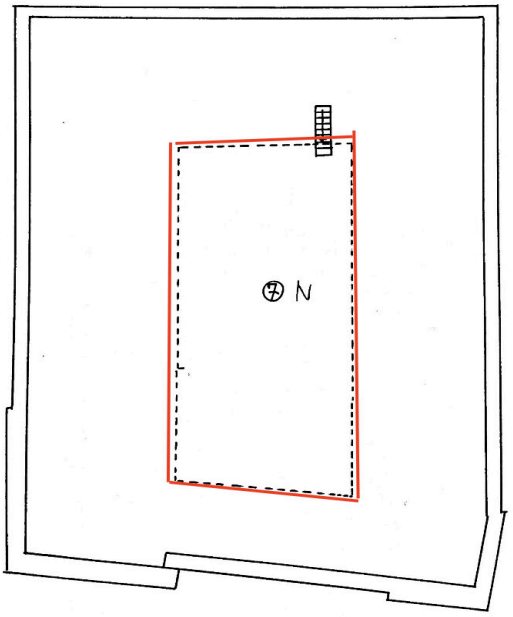
Anlage 11

Selfid Werk by ROOFWELL

LANDKREIS WERNIGERODE

20 FEB. 1992

SPITZBODEN




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: 26363003 - 38889 Blankenburg

# Ein erster Eindruck

Diese besondere Immobilie vereint historischen Charme mit modernem Wohnkomfort und bietet ein Zuhause zum Ankommen und Wohlfühlen. Die großzügige 4-Raum-Maisonette-Eigentumswohnung mit ca. 114 m² Wohnfläche befindet sich im Dachgeschoss eines liebevoll gepflegten Jugendstil-Hauses mit nur acht Wohneinheiten. Das im Jahr 1906 errichtete Gebäude wurde über die Jahre stets umsichtig instand gehalten, im Jahr 2000 umfassend renoviert und zuletzt 2024 modernisiert – eine gelungene Symbiose aus Geschichte und zeitgemäßem Wohnen.

Schon beim Betreten der Wohnung spürt man die angenehme Wohnatmosphäre, die durch den durchdachten Grundriss, die lichtdurchfluteten Räume und die charmanten Dachschrägen entsteht. Die Küche lädt zu gemeinsamen Kochmomenten ein, während drei gemütliche Schlafzimmer Rückzugsorte für Ruhe und Erholung bieten. Das Tageslichtbad mit Badewanne verspricht entspannte Auszeiten nach einem langen Tag.

Das Herzstück der Wohnung bildet das großzügige Wohnzimmer, von dem aus eine elegante Treppe in den oberen Wohnbereich führt. Hier erwartet Sie ein weiteres Schlafzimmer mit Vorraum sowie ein praktischer Revisionsraum, der überraschend viel Stauraum bietet und das Wohnen angenehm unkompliziert macht. Ein zusätzlicher Abstellraum im Flur sowie ein eigener Kellerraum runden das Raumangebot perfekt ab.

Ein echtes Highlight ist der mitnutzbare Gartenbereich des Gemeinschaftsgartens – ein kleiner grüner Rückzugsort, der zum Entspannen, Lesen oder Verweilen an der frischen Luft einlädt und den Alltag ein Stück entschleunigt.

Für zeitgemäßen Wohnkomfort sorgt die moderne Gas-Zentralheizung aus dem Jahr 2024, die sowohl die Beheizung als auch die Warmwasserversorgung übernimmt. Das monatliche Hausgeld in Höhe von 395,– € umfasst bereits die Kosten für Heizung, Wasser sowie die Rücklagen – transparent und planbar.

Ob als großzügiges Zuhause für die eigene Familie oder als wertbeständige Kapitalanlage — diese charmante Maisonette bietet eine seltene Kombination aus historischem Ambiente, moderner Ausstattung und attraktiver Lage. Ein Ort, an dem sich Wohnen und Wohlfühlen auf besondere Weise verbinden.

Objektnummer: 26363003 - 38889 Blankenburg

# Ausstattung und Details

Eckdaten im Überblick:
3-Raum-Maisonettewohnung im Dachgeschoss
ca. 114 m² Wohnfläche
Baujahr Gebäude: 1906
Renovierung: 2000
Letzte Modernisierung: 2024
Gepflegter Zustand
Gas-Zentralheizung (2024)
Tageslichtbad mit Wanne
Kellerraum
Mitnutzung Gemeinschaftsgarten
Hausgeld: 395 € / Monat
Moderne Gas-Zentralheizung (Baujahr 2024)
Teilweise erneuerte Dachfenster (2023)
Teilweise Neueindeckung des Daches (2024)
Professioneller Hausmeisterservice inklusive wöchentlicher Treppenhausreinigung

Objektnummer: 26363003 - 38889 Blankenburg

# Alles zum Standort

Blankenburg (Harz) besticht durch seine idyllische Lage am Rande des Harzes und bietet Familien eine ruhige, naturnahe Lebensqualität mit einer soliden Grundinfrastruktur. Die Stadt verbindet ländlichen Charme mit einer überschaubaren, familiären Atmosphäre, die besonders für Familien, die Wert auf Sicherheit und Gemeinschaft legen, attraktiv ist. Trotz der überschaubaren Größe profitieren Bewohner von einer guten Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr, der eine unkomplizierte Erreichbarkeit der umliegenden Regionen gewährleistet.

Das lebendige Stadtzentrum von Blankenburg lädt Familien zu einem entspannten und abwechslungsreichen Alltag ein. In unmittelbarer Nähe finden sich zahlreiche Bildungseinrichtungen, die eine umfassende Förderung von Kindern und Jugendlichen ermöglichen. So sind die Europasekundarschule August Bebel sowie das Gymnasium „Am Thie“ in nur etwa fünf bis acht Minuten fußläufig erreichbar, ergänzt durch mehrere Kindergärten und Grundschulen in angenehmer Nähe. Diese Vielfalt an Bildungseinrichtungen schafft eine vertrauensvolle Umgebung, in der Kinder bestens aufgehoben sind und sich in einer starken Gemeinschaft entfalten können.

Für das Wohlbefinden der ganzen Familie sorgen zudem die nahegelegenen Gesundheitszentren und Apotheken, die in wenigen Gehminuten erreichbar sind. Das Harzklinikum Dorothea Christiane Erxleben sowie spezialisierte ambulante Pflegeeinrichtungen gewährleisten eine umfassende medizinische Versorgung. Freizeit und Erholung kommen in Blankenburg ebenfalls nicht zu kurz: Der Stadtpark mit seinen großzügigen Grünflächen und Spielplätzen lädt zu gemeinsamen Stunden im Freien ein, während Sportanlagen und die Parkbühne vielfältige Möglichkeiten für aktive und kulturelle Freizeitgestaltung bieten. Für den täglichen Bedarf stehen mehrere Supermärkte und gemütliche Cafés wie das „Cäsar & Cleopatra“ oder „Gut Voigtländer“ in fußläufiger Entfernung zur Verfügung. Die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr ist durch nahegelegene Bushaltestellen wie „Blankenburg, Friedensstraße“ (ca. 4 Minuten zu Fuß) und den Bahnhof „Blankenburg (Harz)“ (ca. 11 Minuten zu Fuß) hervorragend gewährleistet, was den Familienalltag zusätzlich erleichtert.

Für Familien, die ein sicheres, naturnahes und zugleich gut angebundenes Umfeld suchen, bietet Blankenburg (Harz) eine vertrauensvolle Heimat mit vielfältigen Möglichkeiten für Bildung, Gesundheit und Freizeit. Hier findet jede Generation Raum zum Wachsen und Wohlfühlen in einer lebendigen Gemeinschaft.

Objektnummer: 26363003 - 38889 Blankenburg

# 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: 26363003 - 38889 Blankenburg

# Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Jörg Gehrke

Adolph-Roemer-Straße 16, 38678 Clausthal-Zellerfeld
Tel.: +49 5323 - 96 23 43 0
E-Mail: harz@von-poll.com

*Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH*

www.von-poll.com