Wernigerode

# Charmantes Zweifamilienhaus in idyllischer Lage von Schierke am Nationalpark Harz

*Objektnummer: 26363014*



KAUFPREIS: 179.900 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 105 m² • ZIMMER: 6 • GRUNDSTÜCK: 721 m²

Objektnummer: 26363014 - 38879 Wernigerode


- Auf einen Blick
- Die Immobilie
- Auf einen Blick: Energiedaten
- Ein erster Eindruck
- Alles zum Standort
- Ansprechpartner

Objektnummer: 26363014 - 38879 Wernigerode

# Auf einen Blick

| | |
|---|---|
| Objektnummer | 26363014 |
| Wohnfläche | ca. 105 m² |
| Dachform | Satteldach |
| Zimmer | 6 |
| Schlafzimmer | 4 |
| Badezimmer | 2 |
| Baujahr | 2001 |
| Stellplatz | 2 x Freiplatz, 1 x Garage |

| | |
|---|---|
| Kaufpreis | 179.900 EUR |
| Haustyp | Mehrfamilienhaus |
| Provision | Käuferprovision 7,14 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Modernisierung / Sanierung | 2023 |
| Zustand der Immobilie | renovierungsbedürftig |
| Bauweise | Massiv |
| Nutzfläche | ca. 29 m² |
| Ausstattung | Terrasse, Garten/-mitbenutzung, Einbauküche, Balkon |

Objektnummer: 26363014 - 38879 Wernigerode

# Auf einen Blick: Energiedaten

| | |
|---|---|
| Heizungsart | Zentralheizung |
| Wesentlicher Energieträger | Gas |
| Energieausweis gültig bis | 12.08.2036 |
| Befeuerung | Gas |

| | |
|---|---|
| Energieausweis | Bedarfsausweis |
| Endenergiebedarf | 137.7 kWh/m²a |
| Energie-Effizienzklasse | E |
| Baujahr laut Energieausweis | 2001 |

Objektnummer: 26363014 - 38879 Wernigerode

# Die Immobilie





Objektnummer: 26363014 - 38879 Wernigerode

# Die Immobilie





Objektnummer: 26363014 - 38879 Wernigerode

# Die Immobilie





Objektnummer: 26363014 - 38879 Wernigerode

# Die Immobilie





Objektnummer: 26363014 - 38879 Wernigerode

# Die Immobilie





Objektnummer: 26363014 - 38879 Wernigerode

# Die Immobilie





Objektnummer: 26363014 - 38879 Wernigerode

# Die Immobilie





Objektnummer: 26363014 - 38879 Wernigerode

# Die Immobilie





Objektnummer: 26363014 - 38879 Wernigerode

# Die Immobilie





Objektnummer: 26363014 - 38879 Wernigerode

# Die Immobilie





Objektnummer: 26363014 - 38879 Wernigerode

# Die Immobilie





Objektnummer: 26363014 - 38879 Wernigerode

# Die Immobilie





Objektnummer: 26363014 - 38879 Wernigerode

# Die Immobilie





Objektnummer: 26363014 - 38879 Wernigerode

# Die Immobilie



Objektnummer: 26363014 - 38879 Wernigerode

# Ein erster Eindruck

Inmitten der beeindruckenden Natur des Harzes und in der beliebten Ortschaft Schierke, direkt am Nationalpark Harz gelegen, steht dieses schöne kleine Mehrfamilienhaus zum Verkauf. Die Immobilie wurde im Jahr 2001 auf einem ca. 721 m² großen Grundstück errichtet und ursprünglich als Ferienhaus konzipiert und genutzt. Die attraktive Lage inmitten der einzigartigen Landschaft des Harzes macht die Immobilie zu einem interessanten Angebot für Eigennutzer, Ferienvermieter oder Käufer, die Wohnen und Erholung miteinander verbinden möchten.

Das Gebäude verfügt über zwei separate Wohneinheiten. Im Erdgeschoss befindet sich eine großzügige 3-Raum-Wohnung mit einer Wohnfläche von ca. 60 m². Das Dachgeschoss bietet eine weitere 3-Raum-Wohnung mit ca. 45 m² Wohnfläche. Die bestehende Aufteilung ermöglicht eine flexible Nutzung und bietet beispielsweise die Möglichkeit, eine Einheit selbst zu nutzen und die andere als Ferienwohnung zu vermieten.

Ebenso besteht die Möglichkeit, beide Wohneinheiten miteinander zu verbinden und die Immobilie künftig als großzügiges Einfamilienhaus zu nutzen. Damit bietet das Objekt vielfältige Perspektiven und kann individuell an die persönlichen Bedürfnisse des zukünftigen Eigentümers angepasst werden.
Das Erdgeschoss steht seit etwa einem Jahr leer. Aufgrund der längeren Nichtnutzung weist dieser Bereich derzeit eine deutlich erhöhte Feuchtigkeit in den Außen- und Innenwänden auf. Eine umfangreiche Sanierung und fachgerechte Instandsetzung der betroffenen Wandbereiche ist daher erforderlich. Der hierfür zu erwartende Sanierungsaufwand wurde bei der Festlegung des Kaufpreises bereits entsprechend berücksichtigt. Interessenten sollten den vorhandenen Sanierungsbedarf bei ihrer persönlichen Planung und Kalkulation berücksichtigen.
Das ca. 721 m² große Grundstück bietet neben dem Wohngebäude ausreichend Platz und wird durch eine Garage sowie einen kleinen Schuppen von zusammen 29 m² sinnvoll ergänzt. Die vorhandenen Nebenflächen bieten zusätzlichen Stauraum und runden das Angebot ab.

Die Immobilie bietet insgesamt eine interessante Gelegenheit, in einer der schönsten und bekanntesten Regionen des Harzes Eigentum zu erwerben. Ob als Ferienimmobilie, zur Kombination aus Eigennutzung und Vermietung oder als zukünftiges Einfamilienhaus – hier bestehen verschiedene Möglichkeiten, die Immobilie nach den eigenen Vorstellungen weiterzuentwickeln und zu gestalten.

Gerne stellen wir Ihnen die Immobilie bei einer persönlichen Besichtigung vor Ort vor und erläutern Ihnen die vorhandenen Möglichkeiten sowie den erforderlichen

Sanierungsumfang. Wir freuen uns auf Ihre Kontaktaufnahme und stimmen gerne einen individuellen Besichtigungstermin mit Ihnen ab.

Objektnummer: 26363014 - 38879 Wernigerode

# Alles zum Standort

Schierke ist ein idyllischer Luftkurort im Oberharz und gehört zur Stadt Wernigerode. Eingebettet in die beeindruckende Landschaft des Nationalparks Harz und am Fuße des Brockens gelegen, befindet sich der Ort auf rund 600 Metern Höhe. Bereits früher war Schierke als das „Sankt Moritz des Nordens“ bekannt und zählt heute zu den beliebtesten Erholungs- und Tourismuszielen der Region. Nach der Wiedervereinigung entwickelte sich der Ort wieder zu einem lebendigen Ferien- und Ausflugsziel und überzeugt mit seiner einzigartigen Natur sowie einem umfangreichen Freizeitangebot.

Heute begeistert Schierke insbesondere durch seine natürliche Schönheit, das weitläufige und hervorragend ausgeschilderte Wander- und Loipennetz sowie zahlreiche traditionsreiche Veranstaltungen wie die Schierker Wintersportwochen, das Kurparkfest oder den Schierker Kuhball. Sehenswürdigkeiten wie die historische Bergkirche, das Rathaus oder die Apotheke „Zum Roten Fingerhut“, in der der bekannte Schierker Feuerstein hergestellt wurde, unterstreichen den besonderen Charme des Ortes.

Verkehrstechnisch ist Schierke gut erreichbar. Über die Bundesstraße B27 besteht eine direkte Verbindung nach Wernigerode sowie in Richtung Braunlage und Bad Harzburg. Die Autobahn A36 ist über Wernigerode in kurzer Fahrzeit erreichbar und bietet Anschluss an das überregionale Straßennetz in Richtung Braunschweig, Magdeburg und Niedersachsen. Ergänzt wird die gute Erreichbarkeit durch den öffentlichen Nahverkehr mit regelmäßigen Busverbindungen nach Wernigerode und in die umliegenden Harzorte. Ein besonderes touristisches Highlight ist die nahegelegene Harzer Schmalspurbahnen, deren Brockenbahn von Schierke aus den höchsten Gipfel Norddeutschlands erschließt und jährlich zahlreiche Besucher anzieht.

Die Kombination aus naturnaher Lage, hoher Freizeit- und Erholungsqualität sowie einer guten Verkehrsanbindung macht Schierke zu einem attraktiven Wohn-, Ferien- und Investitionsstandort im Herzen des Harzes.

Objektnummer: 26363014 - 38879 Wernigerode

# 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