

Ilsenburg

# Gemütliche Maisonette-Wohnung mit Terrasse und Stellplatz in ruhiger Lage von Ilsenburg

Objektnummer: 24363007



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

**KAUFPREIS: 159.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 73,3 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 2**

Objektnummer: 24363007 - 38871 Ilsenburg

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

Objektnummer: 24363007 - 38871 Ilsenburg

## Auf einen Blick

Objektnummer	24363007
Wohnfläche	ca. 73,3 m <sup>2</sup>
Bezugsfrei ab	nach Vereinbarung
Etage	1
Zimmer	2
Schlafzimmer	1
Badezimmer	1
Baujahr	1997

Kaufpreis	159.000 EUR
Wohnungstyp	Etagenwohnung
Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Zustand der Immobilie	gepflegt
Bauweise	Massiv
Nutzfläche	ca. 10 m <sup>2</sup>
Ausstattung	Terrasse, Garten/-mitbenutzung

Objektnummer: 24363007 - 38871 Ilsenburg

## Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung	Energieausweis	Verbrauchsausweis
Wesentlicher Energieträger	GAS	Endenergieverbrauch	63.40 kWh/m <sup>2</sup> a
Energieausweis gültig bis	16.05.2029	Energie-Effizienzklasse	B
Befuerung	Gas		

Objektnummer: 24363007 - 38871 Ilsenburg

## Die Immobilie



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



Objektnummer: 24363007 - 38871 Ilsenburg

## Die Immobilie



Objektnummer: 24363007 - 38871 Ilsenburg

## Die Immobilie



Objektnummer: 24363007 - 38871 Ilsenburg

## Die Immobilie



Objektnummer: 24363007 - 38871 Ilsenburg

## Die Immobilie



FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



### IHRE IMMOBILIENSPEZIALISTEN

Eigentümern bieten wir eine kostenfreie und unverbindliche  
Marktpreiseinschätzung ihrer Immobilie an.

Kontaktieren Sie uns, wir freuen uns darauf, Sie persönlich und individuell zu beraten.

T.: 03943 - 539 78 49

Shop Wernigerode | Breite Straße 76 | 38855 Wernigerode | wernigerode@von-poll.com

**Objektnummer: 24363007 - 38871 Ilsenburg**

## Ein erster Eindruck

Diese gepflegte Eigentumswohnung im Maisonette-Stil befindet sich in einem Mehrfamilienhaus mit insgesamt drei Wohnungen. Die Wohnung hat eine Wohnfläche von ca. 73,3 m<sup>2</sup> und ist derzeit vermietet für 495,-€ pro Monat. Das Objekt wurde im Jahr 1997 erbaut und befindet sich in einem guten Zustand. Die Wohnung erstreckt sich über zwei Etagen. Im Erdgeschoss begrüßt Sie eine einladende Diele, die den Zugang zu einem großen und hellen Wohnbereich von ca. 20 m<sup>2</sup> ermöglicht. Eine geräumige Küche von etwa 11 m<sup>2</sup> bietet ausreichend Platz zum Kochen und Verweilen. Im Dachgeschoss befindet sich ein Bad mit Duschwanne sowie ein Schlafzimmer mit ca. 17 m<sup>2</sup>. Die Immobilie verfügt über eine Zentralheizung, die im Jahr 2020 erneuert wurde. Ein Stellplatz für einen PKW ist ebenfalls vorhanden. Zusätzlich haben Sie die Möglichkeit, Ihre eigene Terrasse zu nutzen. So können Sie erholsame Stunden im Freien verbringen. Die ruhige Lage des Mehrfamilienhauses sorgt für eine angenehme Wohnatmosphäre. Die Wohnung ist ideal für Singles, Paare oder Kapitalanleger, die eine gemütliche und gut geschnittene Immobilie suchen. Die ansprechende Ausstattung und die praktische Raumaufteilung machen die Wohnung zu einem behaglichen Zuhause. Diese Eigentumswohnung präsentiert sich als attraktive Investitionsmöglichkeit in ein solides Wohnobjekt in einer ruhigen Umgebung. Überzeugen Sie sich selbst von den Vorzügen dieser Wohnung und vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin.

Objektnummer: 24363007 - 38871 Ilsenburg

## Ausstattung und Details

Eigentumswohnung im Maisonette-Stil im Mehrfamilienhaus mit 3 Wohnungen

Wohnung im EG ca. 73 m<sup>2</sup> zur Zeit vermietet 495,-€/mtl.

Ruhige Lage

Diele im Erdgeschoss

schöner heller Wohnbereich ca. 20 m<sup>2</sup>

große Küche von ca. 11m<sup>2</sup>

Bad mit Duschwanne im Dachgeschoss

Schlafzimmer ca. 17 m<sup>2</sup> im Dachgeschoss

Gasheizungsanlage erneuert 2020

Stellplatz für einen PKW

Garten/-mitnutzung mit schöner Terrasse

(Der angebotene Verkaufspreis ist für die Eigentumsübernahme ab 05.2025 bestimmt.)\*

**Objektnummer: 24363007 - 38871 Ilsenburg**

## Alles zum Standort

Ilsenburg (Harz) ist eine an der Ilse gelegene Kleinstadt am Nordharz, zugehörig zum Landkreis Harz in Sachsen-Anhalt. Sie wurde 2002 als Luftkurort staatlich anerkannt. Über die A 395 und die A 36 ist Ilsenburg schnell zu erreichen. Von hier aus sind Sie in wenigen Autominuten in den umliegenden Städten Wernigerode oder auch den Ballungsräumen wie Braunschweig / Goslar oder Halle / Leipzig. Durch den direkten Zugang zum Brocken über das schöne Ilsetal und die direkte Lage am Wald ist Ilsenburg bei Urlaubern sehr beliebt. Alle Dinge des täglichen Bedarfs sind in kurzer Umgebung zu erreichen. Kindertagesstätten, Supermärkte, Schulen und Vereine sorgen für eine gut ausgeprägte Kultur- und Bildungslandschaft. Darüber hinaus befinden sich auch Ärzte, Apotheken, Pflegedienste und Physiotherapien in der unmittelbarer Nähe. Bahn- und Busbahnhöfe sind ebenfalls in Ilsenburg vorhanden und bieten Verbindungen nach Bad Harzburg, Goslar, Wernigerode und Magdeburg.

Objektnummer: 24363007 - 38871 Ilsenburg

## Sonstige Angaben

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 16.5.2029. Endenergieverbrauch beträgt 63.40 kWh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1997. Die Energieeffizienzklasse ist B. 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: 24363007 - 38871 Ilsenburg

## Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Jörg Gehrke

---

Adolph-Roemer-Straße 16 Harz

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)