

Ilsenburg

Großes Bauernhaus in Ilsenburg / Drübeck

CODICE OGGETTO: 25363007

RESERVIERT

www.von-poll.com

PREZZO D'ACQUISTO: 148.500 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 160 m² • VANI: 7 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 1.100 m²

CODICE OGGETTO: 25363007 - 38871 Ilsenburg

- A colpo d'occhio
- La proprietà
- Dati energetici
- Una prima impressione
- Dettagli dei servizi
- Tutto sulla posizione
- Ulteriori informazioni
- Partner di contatto

CODICE OGGETTO: 25363007 - 38871 Ilsenburg

A colpo d'occhio

CODICE OGGETTO	25363007	Prezzo d'acquisto	148.500 EUR
Superficie netta	ca. 160 m ²	Casa	Casa unifamiliare
Tipologia tetto	a due falde	Compenso di mediazione	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Vani	7	Modernizzazione / Riqualificazione	2017
Camere da letto	3	Superficie lorda	ca. 60 m ²
Bagni	2	Caratteristiche	Terrazza, Giardino / uso comune
Anno di costruzione	1600		
Garage/Posto auto	2 x superficie libera, 2 x Garage		

CODICE OGGETTO: 25363007 - 38871 Ilsenburg

Dati energetici

Tipologia di riscaldamento	centralizzato
Riscaldamento	Gas
CERTIFICAZIONE ENERGETICA VALIDO FINO A	19.05.2035
Fonte di alimentazione	Gas

Certificazione energetica	Diagnosi energetica
Consumo energetico	285.50 kWh/m²a
Classe di efficienza energetica	H
Anno di costruzione secondo il certificato energetico	1977

CODICE OGGETTO: 25363007 - 38871 Ilsenburg

La proprietà



CODICE OGGETTO: 25363007 - 38871 Ilsenburg

La proprietà



CODICE OGGETTO: 25363007 - 38871 Ilsenburg

La proprietà



CODICE OGGETTO: 25363007 - 38871 Ilsenburg

La proprietà



CODICE OGGETTO: 25363007 - 38871 Ilsenburg

La proprietà



CODICE OGGETTO: 25363007 - 38871 Ilsenburg

La proprietà



CODICE OGGETTO: 25363007 - 38871 Ilsenburg

La proprietà



CODICE OGGETTO: 25363007 - 38871 Ilsenburg

La proprietà



CODICE OGGETTO: 25363007 - 38871 Ilsenburg

La proprietà



CODICE OGGETTO: 25363007 - 38871 Ilsenburg

La proprietà



CODICE OGGETTO: 25363007 - 38871 Ilsenburg

La proprietà



CODICE OGGETTO: 25363007 - 38871 Ilsenburg

La proprietà



CODICE OGGETTO: 25363007 - 38871 Illsenburg

La proprietà



CODICE OGGETTO: 25363007 - 38871 Ilsenburg

La proprietà



CODICE OGGETTO: 25363007 - 38871 Ilsenburg

La proprietà



CODICE OGGETTO: 25363007 - 38871 Ilsenburg

La proprietà



FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



VON POLL
IMMOBILIEN



Geschäftsstellenleiter Jörg Gehrke (2. von Rechts)
und sein freundliches Team

Gern informieren wir Sie persönlich über weitere Details zur Immobilie.
Vereinbaren Sie einen Besichtigungstermin mit uns:

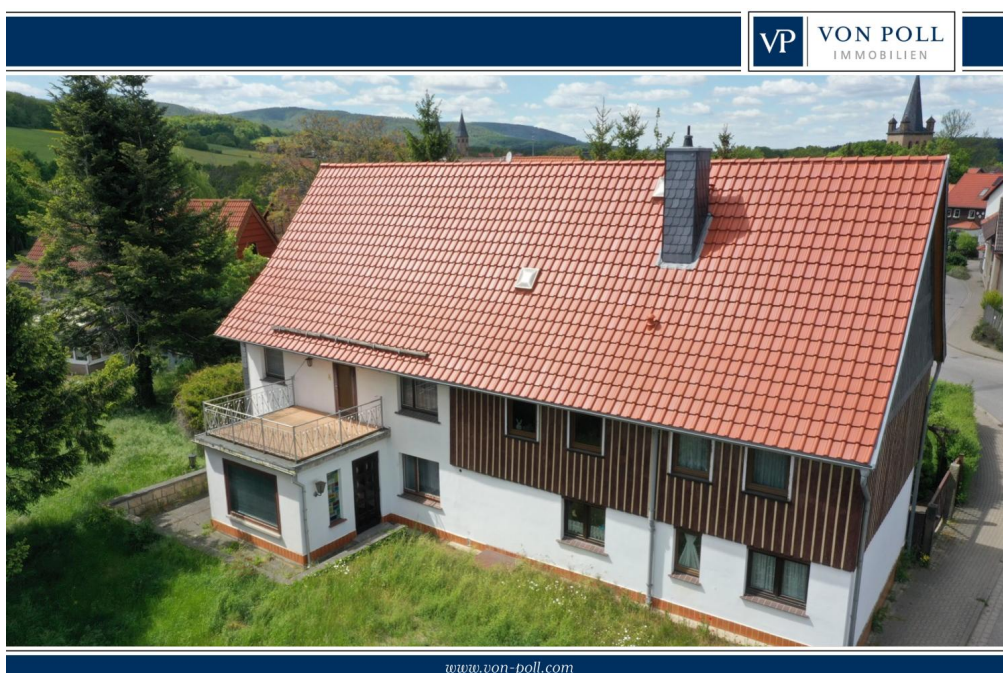
03943 - 539 78 49

Wir freuen uns, von Ihnen zu hören.

www.von-poll.com/wernigerode

CODICE OGGETTO: 25363007 - 38871 Ilsenburg

La proprietà



www.von-poll.com

CODICE OGGETTO: 25363007 - 38871 Ilsenburg

Una prima impressione

Historisches Bauernhaus mit Charakter und Potenzial in Drübeck

Dieses historische Bauernhaus aus dem frühen 17. Jahrhundert befindet sich in attraktiver Lage im Harzvorland und ist mit seinen ca. 160 m² Wohnfläche auf einem ca. 1.100 m² großen Grundstück ein seltenes Angebot. Das um 1600 errichtete Gebäude vereint historischen Charme mit vielfältigen Möglichkeiten zur individuellen Gestaltung.

Bereits beim Betreten wird der besondere Charakter des Hauses deutlich, die massive Bausubstanz zeugt von der Geschichte des Anwesens. Die Basis ist solide und die Bausubstanz gut erhalten, was ideale Voraussetzungen für eine stilvolle Modernisierung bietet.

Die letzte umfassende Sanierung wurde 1971 durchgeführt. In den letzten Jahren wurden Dach und Giebelspitzen erneuert, was einen wichtigen Schritt für den langfristigen Werterhalt darstellt. Das Gebäude erstreckt sich über zwei Etagen mit insgesamt sieben Räumen, darunter drei Schlafzimmer. Im Erdgeschoss befindet sich ein Badezimmer und eine Gaszentralheizung aus dem Jahr 2017 ist vorhanden. Die funktionale und gut erhaltene Ausstattung bietet Raum für zeitgemäße Anpassungen nach individuellem Geschmack.

Das großzügige Grundstück mit gewachsener Bepflanzung bietet vielfältige Nutzungsmöglichkeiten im Außenbereich. Eine kleine Dachterrasse im Obergeschoss bietet einen angenehmen Blick ins Grüne und eignet sich ideal als Rückzugsort.

Im Obergeschoss befinden sich Nebenräume mit einer Raumhöhe von ca. zwei Metern, die sich als Atelier, Hobbyräume oder kreative Rückzugsbereiche nutzen lassen. Der großzügige Dachboden, der sich auch über dem Anbau aus dem Jahr 1971 erstreckt, bietet zusätzliches Ausbaupotenzial für weitere Wohn- oder Nutzfläche.

Eine ca. 60 m² große Garage mit angeschlossener Werkstatt bietet praktische Nutzungsmöglichkeiten für Handwerker, Bastler oder Selbstversorger.

Optional kann eine direkt angrenzende, ca. 6.600 m² große Koppel erworben werden, die sich ideal für die Tierhaltung, insbesondere für Pferde, eignet.

Fazit:

Ein besonderes Objekt mit Geschichte, solider Bausubstanz und vielfältigem Entwicklungspotenzial. Ob als großzügiges Einfamilienhaus, als ländlicher Rückzugsort oder als kreatives Wohnprojekt – dieses Anwesen bietet eine attraktive Grundlage für individuelle Wohnkonzepte in naturnaher Lage.

Für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin stehen wir Ihnen gern zur Verfügung.

CODICE OGGETTO: 25363007 - 38871 Ilsenburg

Dettagli dei servizi

Bauernhaus aus dem Jahr 1600 in guter Wohnlage von Drübeck

Ca. 160?m² Wohnfläche

Grundstücksgröße ca. 1100?m²

7 Zimmer, davon 3 Schlafzimmer

schöne, sonnige Südterrasse mit Platz zum Entspannen

kleinen Dachterrasse im Obergeschoss

ein Badezimmer im Erdgeschoss

Gaszentralheizung (Bj. 2017)

Einfache, solide Ausstattung mit Modernisierungspotenzial

Garage und Werkstatt ca 60 m²

CODICE OGGETTO: 25363007 - 38871 Ilsenburg

Tutto sulla posizione

Lage und Verkehrsanbindung

Drübeck ist ein idyllischer Ortsteil der Stadt Ilsenburg im Landkreis Harz in Sachsen-Anhalt. Gelegen am Nordrand des Harzes, bietet Drübeck eine attraktive Wohnlage in naturnaher Umgebung. Die Anbindung an die Bundesstraße B6n ermöglicht eine schnelle Verbindung zu den nächstgelegenen Städten wie Wernigerode und Goslar, die jeweils nur etwa 10 bis 20 Autominuten entfernt liegen. Über die B6n ist zudem die Autobahn A36 gut zu erreichen, was eine direkte Verbindung nach Braunschweig und weiter Richtung Hannover oder Magdeburg ermöglicht. Auch der öffentliche Nahverkehr ist in Drübeck vorhanden, mit regelmäßigen Busverbindungen in die umliegenden Städte und Gemeinden.

Freizeitmöglichkeiten

Für Naturliebhaber ist Drübeck ein wahres Paradies. Das Umland bietet zahlreiche Wanderwege, die in den Harz führen, darunter der beliebte Harzer-Hexen-Stieg. Der nahegelegene Ilsenburger Wald lädt zu ausgedehnten Spaziergängen und Fahrradtouren ein. Sportbegeisterte können sich in den umliegenden Sportvereinen engagieren oder in der näheren Umgebung Wintersportarten wie Skifahren oder Rodeln nachgehen. Für kulturell Interessierte ist das Kloster Drübeck, ein ehemaliges Benediktinerinnenkloster, ein echtes Highlight. Es beherbergt heute ein Bildungszentrum und ist zugleich eine Station an der Straße der Romanik.

Einkaufsmöglichkeiten

Trotz der ländlichen Lage bietet Drübeck eine solide Grundversorgung mit eigener Tankstelle, Klostercafé und Restaurant. Einkäufe können bequem in Ilsenburg, Darlingerode oder Wernigerode erledigt werden, wo es diverse Supermärkte, Drogerien und Fachgeschäfte gibt. Auch Wochenmärkte mit regionalen Produkten sind in den umliegenden Städten regelmäßig zu finden.

Drübeck bietet somit eine gute Mischung aus ruhiger Wohnlage, naturnaher Freizeitgestaltung und einer funktionalen Infrastruktur für den täglichen Bedarf.

CODICE OGGETTO: 25363007 - 38871 Ilsenburg

Ulteriori informazioni

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 19.5.2035.

Endenergiebedarf beträgt 285.50 kwh/(m²*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1977.

Die Energieeffizienzklasse ist H.

CODICE OGGETTO: 25363007 - 38871 Ilsenburg

Partner di contatto

Per ulteriori informazioni, si prega di contattare la persona di riferimento:

Jörg Gehrke

Adolph-Roemer-Straße 16, 38678 Clausthal-Zellerfeld

Tel.: +49 5323 - 96 23 43 0

E-Mail: harz@von-poll.com

Alla clausola di esclusione di responsabilità di von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com