Ilsenburg

Großes Bauernhaus in Ilsenburg / Drübeck

Objektnummer: 25363007

KAUFPREIS: 148.500 EUR • **WOHNFLÄCHE:** ca. 160 m² • **ZIMMER:** 7 • **GRUNDSTÜCK:** 1.100 m²

Objektnummer: 25363007 - 38871 Ilsenburg

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

Objektnummer: 25363007 - 38871 Ilsenburg

Auf einen Blick

Objektnummer	25363007
Wohnfläche	ca. 160 m²
Dachform	Satteldach
Zimmer	7
Schlafzimmer	3
Badezimmer	2
Baujahr	1600
Stellplatz	2 x Freiplatz, 2 x Garage

Kaufpreis	148.500 EUR
Haus	Einfamilienhaus
Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisierung / Sanierung	2017
Nutzfläche	ca. 60 m²
Ausstattung	Terrasse, Garten/-mitbenutzung

Objektnummer: 25363007 - 38871 Ilsenburg

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung
Wesentlicher Energieträger	Gas
Energieausweis gültig bis	19.05.2035
Befeuerung	Gas

Energieinformationen	BEDARF
Endenergiebedarf	285.50 kWh/m²a
Energie-Effizienzklasse	H
Baujahr laut Energieausweis	1977

Objektnummer: 25363007 - 38871 Ilsenburg

Die Immobilie

Objektnummer: 25363007 - 38871 Ilsenburg

Die Immobilie

Objektnummer: 25363007 - 38871 Ilsenburg

Die Immobilie

Objektnummer: 25363007 - 38871 Ilsenburg

Die Immobilie

Objektnummer: 25363007 - 38871 Ilsenburg

Die Immobilie

Objektnummer: 25363007 - 38871 Ilsenburg

Die Immobilie

Objektnummer: 25363007 - 38871 Ilsenburg

Die Immobilie

Objektnummer: 25363007 - 38871 Ilsenburg

Die Immobilie

Objektnummer: 25363007 - 38871 Ilsenburg

Die Immobilie

Objektnummer: 25363007 - 38871 Ilsenburg

Die Immobilie

Objektnummer: 25363007 - 38871 Ilsenburg

Die Immobilie

Objektnummer: 25363007 - 38871 Ilsenburg

Die Immobilie

Objektnummer: 25363007 - 38871 Ilsenburg

Die Immobilie

Objektnummer: 25363007 - 38871 Ilsenburg

Die Immobilie

Objektnummer: 25363007 - 38871 Ilsenburg

Die Immobilie

Objektnummer: 25363007 - 38871 Ilsenburg

Die Immobilie

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:

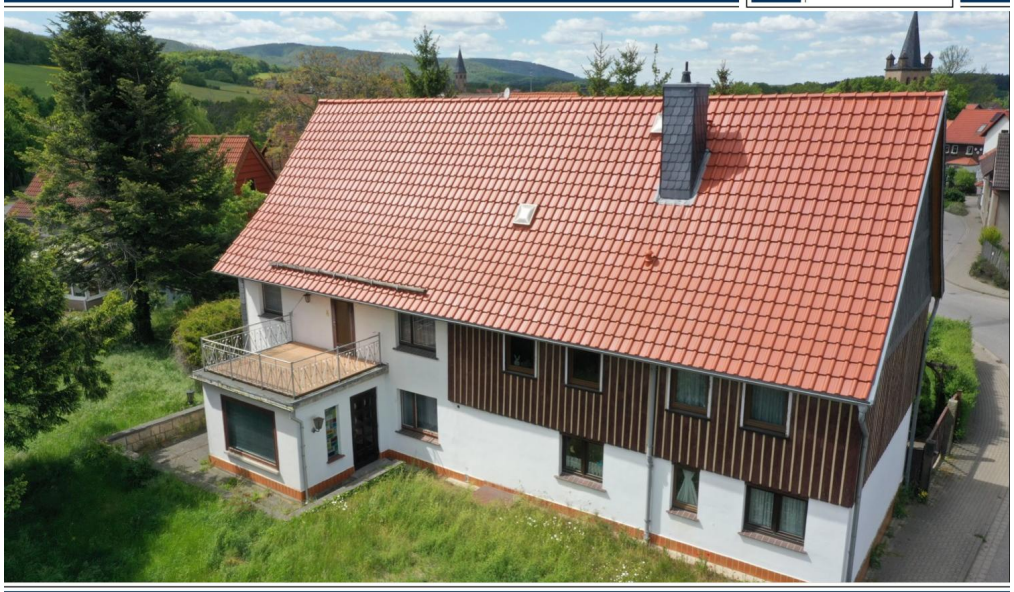
03943 - 539 78 49

Wir freuen uns, von Ihnen zu hören.

www.von-poll.com/wernigerode

Objektnummer: 25363007 - 38871 Ilsenburg

Die Immobilie



Objektnummer: 25363007 - 38871 Ilsenburg

Ein erster Eindruck

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.

Objektnummer: 25363007 - 38871 Ilsenburg

Ausstattung und Details

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

Objektnummer: 25363007 - 38871 Ilsenburg

Alles zum Standort

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.

Objektnummer: 25363007 - 38871 Ilsenburg

Weitere Informationen

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.

Objektnummer: 25363007 - 38871 Ilsenburg

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