Braunlage

Liebhaberobjekt, Gästehaus in guter Lage mit 406 m² Wohnfläche und 2212 m² Grundstück

CODE DU BIEN: 25323035

PRIX D'ACHAT: 459.000 EUR • **SURFACE HABITABLE:** ca. 402 m^2 • **PIÈCES:** 14 • **SUPERFICIE DU TERRAIN:** 2.100 m^2

CODE DU BIEN: 25323035 - 38700 Braunlage

- En un coup d'œil
- La propriété
- Informations énergétiques
- Une première impression
- Tout sur l'emplacement
- Plus d'informations
- Contact

CODE DU BIEN: 25323035 - 38700 Braunlage

En un coup d'œil

CODE DU BIEN	25323035
Surface habitable	ca. 402 m²
Type de toiture	à deux versants
Pièces	14
Chambres à coucher	11
Salles de bains	10
Année de construction	1960
Place de stationnement	7 x surface libre, 1 x Garage

Prix d'achat	459.000 EUR
Commission pour le locataire	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
État de la propriété	Bon état
Technique de construction	massif
Surface de plancher	ca. 68 m²
Aménagement	Terrasse, Cheminée, Jardin / utilisation partagée, Balcon

CODE DU BIEN: 25323035 - 38700 Braunlage

Informations énergétiques

Type de chauffage	Chauffage centralisé
Chauffage	Gaz
Certification énergétiquew valable jusqu'au	10.10.2032
Source d'alimentation	Gaz

Certification énergétique	Diagnostic énergétique
Consommation d'énergie	230.40 kWh/m²a
Classement énergétique	G
Année de construction selon le certificat énergétique	1960

CODE DU BIEN: 25323035 - 38700 Braunlage

La propriété

CODE DU BIEN: 25323035 - 38700 Braunlage

La propriété

CODE DU BIEN: 25323035 - 38700 Braunlage

La propriété

CODE DU BIEN: 25323035 - 38700 Braunlage

La propriété

CODE DU BIEN: 25323035 - 38700 Braunlage

La propriété

CODE DU BIEN: 25323035 - 38700 Braunlage

La propriété

CODE DU BIEN: 25323035 - 38700 Braunlage

La propriété

CODE DU BIEN: 25323035 - 38700 Braunlage

La propriété

CODE DU BIEN: 25323035 - 38700 Braunlage

La propriété

CODE DU BIEN: 25323035 - 38700 Braunlage

La propriété

CODE DU BIEN: 25323035 - 38700 Braunlage

La propriété

CODE DU BIEN: 25323035 - 38700 Braunlage

La propriété

CODE DU BIEN: 25323035 - 38700 Braunlage

La propriété

CODE DU BIEN: 25323035 - 38700 Braunlage

La propriété

CODE DU BIEN: 25323035 - 38700 Braunlage

La propriété

CODE DU BIEN: 25323035 - 38700 Braunlage

La propriété

CODE DU BIEN: 25323035 - 38700 Braunlage

La propriété

CODE DU BIEN: 25323035 - 38700 Braunlage

Une première impression

Dieses gepflegte Wohn- und Geschäftshaus aus dem Jahr 1960 bietet auf einer Wohnfläche von ca. 402 m² und einer Grundstücksfläche von ca. 2100 m² und besteht aus 2 Häusern, insgesamt 14 Zimmer, darunter 11 Schlafzimmer und 10 Badezimmer. Die Immobilie umfasst eine Betreiberwohnung sowie 10 Gästezimmer, die eine gute Auslastung der Pension garantieren.

Zur Ausstattung gehören eine Zentralheizung, eine Garage und 7 Stellplätze auf dem großzügigen Grundstück. Im Jahr 2014 wurden sowohl die Fenster als auch die Haustür erneuert, ebenso wie die Terrasse. Das Haus verfügt über ein harzer Doppeldach und ist in gepflegtem Zustand.
Die Gasheizung ist aus 1992 und sollte in den nächsten Jahren ausgewechselt werden.

Die Lage des Hauses direkt an einer Skiwiese verspricht Ruhe und Erholung. Das Grundstück bietet ausreichend Außenplätze für die Gäste, die die natürliche Umgebung in vollen Zügen genießen können.

Die 3 Balkone/Terrassen bieten Platz für entspannte Stunden im Freien und laden zum Verweilen ein. Die großzügige Raumaufteilung sorgt für genügend Platz und Komfort für Bewohner und Gäste gleichermaßen.

Dieses Wohn- und Geschäftshaus ist ideal für Investoren, die nach einer lukrativen Möglichkeit suchen, eine Pension zu betreiben oder eine Betreiberwohnung zu nutzen. Aufgrund der guten Ausstattung, Lage und Größe ist diese Immobilie eine interessante Investitionsmöglichkeit.

Kontaktieren Sie uns noch heute, um einen Besichtigungstermin zu vereinbaren und sich selbst von den Vorzügen dieses gepflegten Wohn- und Geschäftshauses zu überzeugen.

Bei der Finanzierung unterstützt Sie gern "von Poll Finance".

CODE DU BIEN: 25323035 - 38700 Braunlage

Tout sur l'emplacement

Die Stadt Braunlage ist ein Luftkurort und Wintersportplatz, umrahmt vom Nationalpark Harz in einer Höhenlage von 550 m ü. NN im Ort und bis 971 m ü. NN auf dem Wurmberg. Braunlage liegt im Harz südlich des Brockens im Landkreis Goslar in Niedersachsen.
Zur Stadt Braunlage gehören die Ortsteile Braunlage, Hohegeiß und Sankt Andreasberg. Zu den Natursehenswürdigkeiten in Braunlage zählen die Steinklippe sowie der Große und Kleine Bodefall.
Der Wurmberg ist ebenso zu nennen, wie der benachbarte Achtermann und der Brocken. Der felsige Jermerstein nordwestlich von Braunlage ist ein touristisches Ausflugsziel, ebenso die Warme Bode mit dem Großen Bodefall und dem Kleinen Bodefall im Norden und den Bodewiesen im Süden. In Richtung Sorge können Wanderer sowohl auf der West- als auch auf der Ostseite der Warmen Bode und der am Wurmberg entspringenden Bremke folgen. Diese Wege, die großteils der ehemaligen innerdeutschen Grenze folgen, sind auch mit dem Fahrrad gut befahrbar. In Richtung Sankt Andreasberg sind der Silberteich und die Hahnenkleeklippen eine Erwähnung wert.
Braunlage bildet traditionell eines der Zentren des Fremdenverkehrs im Harz. Hierfür bestehen neben einer gut ausgebauten Hotellerie und Gastronomie der unterschiedlichsten Preisklassen auch Angebote für Camper sowie Freizeiteinrichtungen wie Ski- und Wandermöglichkeiten und ein Eisstadion. Besonders zu erwähnen ist der Wurmberg. Hier wird im Winter und im Sommer sehr viel für die Touristen getan. Von künstlich beschneiten Pisten im Winter bis zu Downhill und Monsterroller im Sommer.
Braunlage ist mit dem Auto erreichbar über die Bundesstraße 4, die aus Richtung Braunschweig kommend den Harz überquert, und die Bundesstraße 27, die in den östlichen Teil des Harzes führt. Zur Entlastung des Braunlager Ortszentrums wurde im Verlauf der B 4 eine Umgehungsstraße erbaut, die jedoch nicht den Verkehr von Ost nach West aus dem Zentrum fernhält.
Es bestehen Linienverbindungen nach Bad Harzburg, Bad Sachsa, Sankt Andreasberg, Clausthal-Zellerfeld und nach Walkenried. Ferner bestehen Verbindungen nach Elend sowie Wernigerode.

CODE DU BIEN: 25323035 - 38700 Braunlage

Plus d'informations

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.
Dieser ist gültig bis 10.10.2032.
Endenergiebedarf beträgt 230.40 kwh/(m²*a).
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1960.
Die Energieeffizienzklasse ist G.

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.

CODE DU BIEN: 25323035 - 38700 Braunlage

Contact

Pour de plus amples informations, veuillez contacter votre personne de contact :

Jörg Gehrke

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

Vers la clause de non-responsabilité de von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com