

Braunlage / Hohegeiß

# Stark sanierungsbedürftige, ehemalige Pension; 1438 qm Grundstück. -Eine Perle im Dornröschenschlaf

Objektnummer: 25323115



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

KAUFPREIS: 74.900 EUR • ZIMMER: 22 • GRUNDSTÜCK: 1.438 m<sup>2</sup>

Objektnummer: 25323115 - 38700 Braunlage / Hohegeiß

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

Objektnummer: 25323115 - 38700 Braunlage / Hohegeiß

## Auf einen Blick

|              |            |             |                                                       |
|--------------|------------|-------------|-------------------------------------------------------|
| Objektnummer | 25323115   | Kaufpreis   | 74.900 EUR                                            |
| Dachform     | Satteldach | Haus        | Mehrfamilienhaus                                      |
| Zimmer       | 22         | Provision   | Käuferprovision<br>beträgt 2.850,- €<br>(inkl. MwSt.) |
| Schlafzimmer | 20         |             |                                                       |
| Badezimmer   | 4          | Ausstattung | Gäste-WC, Garten/<br>mitbenutzung                     |
| Baujahr      | 1929       |             |                                                       |

Objektnummer: 25323115 - 38700 Braunlage / Hohegeiß

## Auf einen Blick: Energiedaten

|             |                |                |      |
|-------------|----------------|----------------|------|
| Heizungsart | Zentralheizung | Energieausweis | KEIN |
| Befuerung   | Gas            |                |      |

Objektnummer: 25323115 - 38700 Braunlage / Hohegeiß

## Die Immobilie



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



Objektnummer: 25323115 - 38700 Braunlage / Hohegeiß

## Die Immobilie



Objektnummer: 25323115 - 38700 Braunlage / Hohegeiß

## Die Immobilie



Objektnummer: 25323115 - 38700 Braunlage / Hohegeiß

## Die Immobilie



Objektnummer: 25323115 - 38700 Braunlage / Hohegeiß

## Die Immobilie



Objektnummer: 25323115 - 38700 Braunlage / Hohegeiß

## Die Immobilie



Objektnummer: 25323115 - 38700 Braunlage / Hohegeiß

## Die Immobilie



Objektnummer: 25323115 - 38700 Braunlage / Hohegeiß

## Die Immobilie



Objektnummer: 25323115 - 38700 Braunlage / Hohegeiß

## Die Immobilie



Objektnummer: 25323115 - 38700 Braunlage / Hohegeiß

## Die Immobilie



Objektnummer: 25323115 - 38700 Braunlage / Hohegeiß

## Die Immobilie



Objektnummer: 25323115 - 38700 Braunlage / Hohegeiß

## Die Immobilie



Objektnummer: 25323115 - 38700 Braunlage / Hohegeiß

## Die Immobilie



Objektnummer: 25323115 - 38700 Braunlage / Hohegeiß

## Die Immobilie



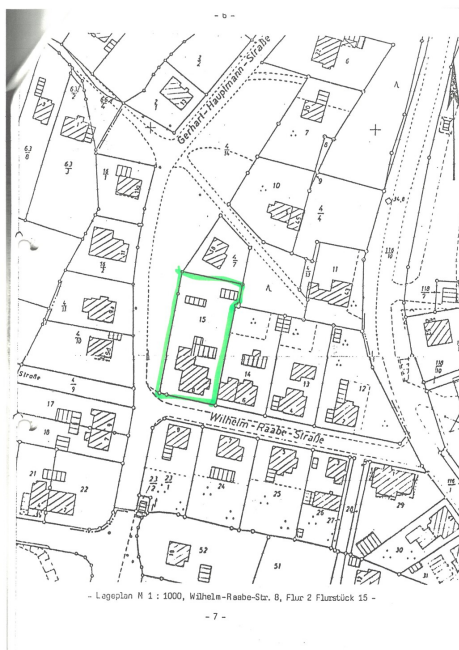
Objektnummer: 25323115 - 38700 Braunlage / Hohegeiß

## Die Immobilie



Objektnummer: 25323115 - 38700 Braunlage / Hohegeiß

## Die Immobilie



Objektnummer: 25323115 - 38700 Braunlage / Hohegeiß

## 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:

05323 - 96 23 43 0

Wir freuen uns, von Ihnen zu hören.

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

Objektnummer: 25323115 - 38700 Braunlage / Hohegeiß

## Ein erster Eindruck

Willkommen zu einer seltenen Gelegenheit: Auf einem großzügigen Grundstück mit einer Fläche von ca. 1.438 m<sup>2</sup> befindet sich dieses außergewöhnliche Mehrfamilienhaus, ursprünglich im Jahr 1929 als Pension erbaut. Das Anwesen befindet sich in einem umfassend sanierungsbedürftigen Zustand und eröffnet dadurch vielfältige Nutzungsmöglichkeiten – sei es zur Wiederbelebung als Wohnhaus mit mehreren Einheiten oder als Standort für ein modernes Ferienobjekt. Aufgrund der Größe des Areals besteht ebenfalls die Option, das Bestandsgebäude abzutragen und auf dem Grundstück neue Bauplätze für Einfamilienhäuser oder Ferienhäuser zu erschließen.

Das bestehende Gebäude gliedert sich auf rund 22 Zimmer, darunter 20 Schlafzimmer, sowie 4 Badezimmer. Die Raumaufteilung spiegelt die ursprüngliche Nutzung als Beherbergungsbetrieb wider – zahlreiche Schlafmöglichkeiten und ausreichend große Aufenthaltsräume bieten unterschiedliche Gestaltungsmöglichkeiten. Ob großzügige Wohnungen, einzelne Apartments oder Mehrgenerationenwohnen: Die Struktur des Gebäudes schafft Freiräume für individuelle Konzepte.

Die Ausstattung entspricht einfachem Standard und sollte im Zuge einer Sanierung umfassend modernisiert werden. Gleiches gilt für die Zentralheizung, die zwar vorhanden ist, jedoch höchstwahrscheinlich nicht mehr funktioniert. Die Installation zeitgemäßer Heiz- und Energielösungen bietet hier interessantes Entwicklungspotential. Ebenso sind die Fenster, Sanitäranlagen und die Elektroinstallation zu erneuern, was Spielraum für eine zukunftsorientierte Ausstattung eröffnet. Das Gebäude ist aktuell leerstehend und nicht möbliert.

Der weitläufige Gartenbereich umrahmt das Haus mit altem Bestand an Bäumen und Grünflächen. Die Größe des Grundstücks gibt Ihnen zahlreiche Möglichkeiten zur Anlage eines gemeinsamen Außenbereichs, eines Spielplatzes oder ausreichend Stellflächen für Fahrzeuge. Je nach Planung sind individuelle Gartenkonzepte ebenso umsetzbar wie verschiedene Freizeitbereiche für Bewohner oder Feriengäste.

Die Lage des Anwesens zeichnet sich durch ihre gute Erreichbarkeit und die angenehme Umgebung aus. Einkaufsmöglichkeiten, Schulen und Freizeiteinrichtungen sind in bequemer Entfernung vorhanden. Für Pendler und Investoren stehen attraktive Anbindungen zur Verfügung.

Wer eine Immobilie mit Entfaltungsspielraum sucht, entdeckt hier eine Basis mit

besonderem Charakter. Der Erwerb dieses Objekts richtet sich an Projektentwickler, Bauträger, handwerklich versierte Eigennutzer oder Investoren, die Wert auf Flexibilität und Weitblick legen. Nutzen Sie die Chance, das traditionsreiche Gebäude zu revitalisieren oder das große Grundstück nach individuellen Vorstellungen zu nutzen.

Gern stehen wir Ihnen zur Vereinbarung eines persönlichen Besichtigungstermins sowie für die Beantwortung Ihrer Fragen zur Verfügung. Wir freuen uns auf Ihre Kontaktaufnahme!

Objektnummer: 25323115 - 38700 Braunlage / Hohegeiß

## Alles zum Standort

Braunlage einschließlich Hohegeiß besticht durch seine stabile Infrastruktur und das sichere, ruhige Umfeld, das besonders Familien ein harmonisches und naturnahes Lebensumfeld bietet. Die überschaubare Einwohnerzahl und die geringe Bebauungsdichte schaffen eine Atmosphäre von Geborgenheit und Rückzug, die gerade für Familien mit Kindern eine ideale Grundlage für ein behütetes Aufwachsen darstellt. Die Region verbindet ländliche Idylle mit einer verlässlichen Versorgung, die den Alltag angenehm und sorgenfrei gestaltet.

Die unmittelbare Umgebung von Hohegeiß lädt mit ihrer naturnahen Lage zu vielfältigen Freizeitaktivitäten ein und vermittelt ein Gefühl von Gemeinschaft und Lebensqualität. Hier finden Familien ein Umfeld, das Sicherheit und Geborgenheit ausstrahlt, eingebettet in eine Landschaft, die zu gemeinsamen Spaziergängen und Erkundungen einlädt. Die Nähe zum Kurpark, der nur wenige Minuten zu Fuß entfernt liegt, bietet Raum für entspannte Stunden im Grünen, während zahlreiche Spielplätze und Sportmöglichkeiten in der Umgebung für aktive Bewegung und kindgerechte Freizeitgestaltung sorgen.

Für Familien mit Kindern ist die hervorragende Bildungsinfrastruktur besonders wertvoll: Die Grundschule Hohegeiß ist in nur etwa acht Minuten zu Fuß erreichbar und gewährleistet kurze Wege für die Kleinsten. Ergänzt wird das Angebot durch nahegelegene Kindergärten, die eine liebevolle Betreuung in wohnortnaher Umgebung ermöglichen. Auch die medizinische Versorgung ist durch gut erreichbare Ärzte und Apotheken in der Region gesichert, was ein beruhigendes Gefühl von Sicherheit und Fürsorge vermittelt. Die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr ist durch mehrere Busstationen in unmittelbarer Nähe gewährleistet, so dass auch ohne eigenes Fahrzeug eine bequeme Mobilität gegeben ist.

Insgesamt präsentiert sich Braunlage mit Hohegeiß als ein besonders familienfreundlicher Standort, der durch seine naturnahe Lage, die umfassende Infrastruktur und das sichere Umfeld überzeugt. Hier finden Familien nicht nur ein Zuhause, sondern einen Ort, an dem Kinder behütet aufwachsen und Eltern ein erfülltes, entspanntes Leben führen können.

Objektnummer: 25323115 - 38700 Braunlage / Hohegeiß

## Weitere Informationen

**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 Handelsregistrauszugs, 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: 25323115 - 38700 Braunlage / Hohegeiß

## 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](mailto:harz@von-poll.com)

*Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH*

---

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