

**Bad Grund (Harz)**

# Großes Büro- und Verwaltungsgebäude in zentraler Lage. Gewerbefläche 2550 m<sup>2</sup>, Grundstück 3543 m<sup>2</sup>

**Objektnummer: 25323093**



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

**KAUFPREIS: 450.000 EUR • ZIMMER: 50**

**Objektnummer: 25323093 - 37539 Bad Grund (Harz)**

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

Objektnummer: 25323093 - 37539 Bad Grund (Harz)

## Auf einen Blick

Objektnummer	25323093	Kaufpreis	450.000 EUR
Zimmer	50	Büro/Praxen	Bürohaus
Baujahr	1963	Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
		Gesamtfläche	ca. 2.550 m <sup>2</sup>
		Gewerbefläche	ca. 2550 m <sup>2</sup>
		Vermietbare Fläche	ca. 2550 m <sup>2</sup>
		Bürofläche	ca. 2550 m <sup>2</sup>

Objektnummer: 25323093 - 37539 Bad Grund (Harz)

## Auf einen Blick: Energiedaten

Wesentlicher Energieträger	<b>Gas</b>	Energieinformationen	<b>BEDARF</b>
Energieausweis gültig bis	<b>19.01.2036</b>	Baujahr laut Energieausweis	<b>1963</b>

Objektnummer: 25323093 - 37539 Bad Grund (Harz)

## Die Immobilie



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



Objektnummer: 25323093 - 37539 Bad Grund (Harz)

## Die Immobilie



Objektnummer: 25323093 - 37539 Bad Grund (Harz)

## Die Immobilie



Objektnummer: 25323093 - 37539 Bad Grund (Harz)

## Die Immobilie



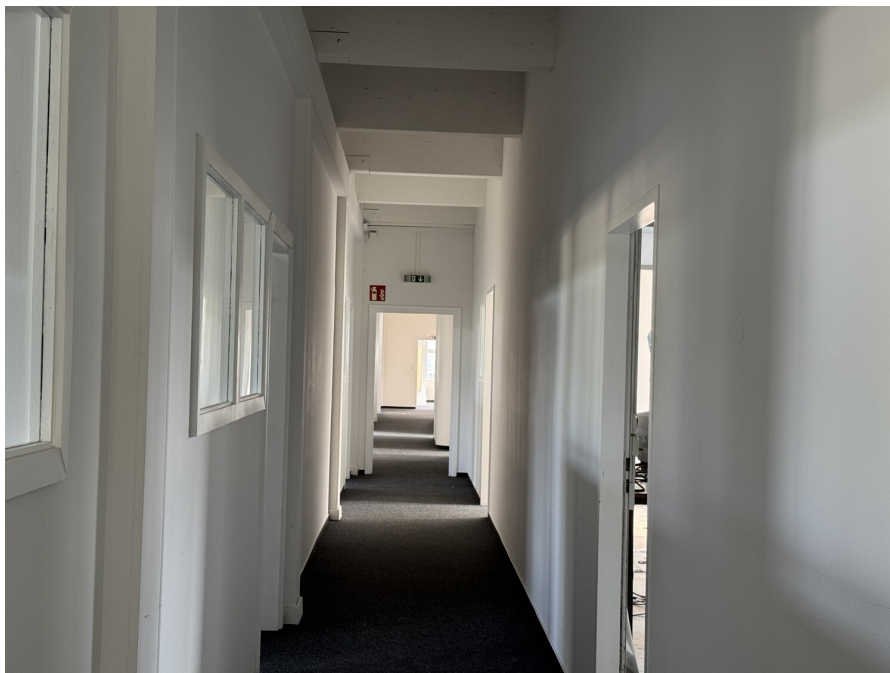
Objektnummer: 25323093 - 37539 Bad Grund (Harz)

## Die Immobilie



Objektnummer: 25323093 - 37539 Bad Grund (Harz)

## Die Immobilie



Objektnummer: 25323093 - 37539 Bad Grund (Harz)

## Die Immobilie



Objektnummer: 25323093 - 37539 Bad Grund (Harz)

## Die Immobilie



Objektnummer: 25323093 - 37539 Bad Grund (Harz)

## Die Immobilie



Objektnummer: 25323093 - 37539 Bad Grund (Harz)

## Die Immobilie



Objektnummer: 25323093 - 37539 Bad Grund (Harz)

## Die Immobilie



Objektnummer: 25323093 - 37539 Bad Grund (Harz)

## Die Immobilie



Objektnummer: 25323093 - 37539 Bad Grund (Harz)

## Die Immobilie



Objektnummer: 25323093 - 37539 Bad Grund (Harz)

## Die Immobilie



Objektnummer: 25323093 - 37539 Bad Grund (Harz)

## Die Immobilie



FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN

VP 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: 25323093 - 37539 Bad Grund (Harz)**

## **Ein erster Eindruck**

In zentraler und gut erreichbarer Lage von Gittelde, sowohl mit öffentlichen Verkehrsmitteln als auch mit dem PKW, befindet sich dieses mehrgeschossige Büro- und Verwaltungsgebäude mit einer Gesamtfläche von ca. 2.550 m<sup>2</sup>. Das Hauptgebäude wurde um ca. 1963 erstellt und in den 80er Jahren um Anbauten erweitert. Der großzügige Eingangsbereich kam ca. im Jahr 1988 hinzu. Das Grundstück mit einer Größe ca. 3.543 m<sup>2</sup> ist an das öffentliche Versorgungsnetz angeschlossen.

Die Immobilie ist unterkellert. In diesem Bereich gibt es diverse Räume zum Lagern sowie die Technik- und Heizungsräume. Im Erdgeschoss, erstem Obergeschoss und zweitem Obergeschoss befinden sich zahlreiche Büroräume verschiedener Größe, Personal- und Sozialräume, Küchen und Toiletten.

Beheizt wird die Immobilie mit einer Gaszentralheizung, das Baujahr der Anlage ist nicht bekannt. Ebenso unbekannt ist das Alter der Elektro- bzw. Stromversorgung. Die Etagen erschließen sich durch ein großzügiges Treppenhaus, ein Lastenaufzug ist vorhanden.

Obwohl die Immobilie im Laufe der Nutzungsjahre mehrfach modernisiert worden ist, besteht in einigen Teilbereichen Renovierungs- bzw. Sanierungsbedarf und es gibt insbesondere im Kellerbereich einige Feuchtigkeitsschäden.

Durch die Flächengröße und der Vielzahl an Räumlichkeiten ergeben sich verschiedene Nutzungsmöglichkeiten. Neben der klassischen Nutzung als Bürogebäude für Unternehmen oder Behörden können die Räumlichkeiten sicherlich auch für andere Zwecke umfunktioniert werden, wie beispielsweise als Wohnraum, Bildungseinrichtung, Seniorenresidenz oder Gewerbeflächen. Die tatsächliche Nutzung hängt jedoch von verschiedenen Faktoren ab und sollte mit der zuständigen Gemeinde geklärt werden.

Hier erwerben Sie eine interessante, funktionelle und beständige Gewerbeimmobilie. Wir freuen uns auf Ihre Kontaktaufnahme und die Besichtigung mit Ihnen.

Gern steht Ihnen von Poll Finance für eine Finanzierung zur Seite.

**Objektnummer: 25323093 - 37539 Bad Grund (Harz)**

## **Ausstattung und Details**

- leerstehend
- renovierungs- bzw. sanierungsbedürftig
- 2-fach verglaste Kunststofffenster
- teilweise Teppichfußböden, teilweise Linoleum
- Lastenaufzug
- Gaszentralheizung
- Fußbodenheizung im Eingangsbereich
- Technikräume
- eine Vielzahl von Aussenstellplätzen
- Flachdach

**Objektnummer: 25323093 - 37539 Bad Grund (Harz)**

## **Alles zum Standort**

**Gittelde ist ein Ortsteil der Gemeinde Bad Grund im Landkreis Göttingen in Niedersachsen. Gittelde liegt sowohl am Westrand des Oberharzes als auch des Naturparks Harz.**

**Die nächstgelegene größere Stadt ist Osterode am Harz.**

**Durch die hervorragende Anbindung an die Bundesstraße 243 (Harz-Schnellstraße) in Richtung Osterode, Seesen und A7 eignet sich der Ort auch für auswärts arbeitende Bürger hervorragend zum Wohnen und Leben. Die Anbindung an die öffentlichen Verkehrsmittel Richtung Osterode, Bad Grund und Clausthal-Zellerfeld ist ebenfalls gegeben. TOP ist auch die Anbindung zum Bahnhof Gittelde, von dort verkehren Züge in Richtung Braunschweig (mit Stopp in Münchhof, Seesen, Salzgitter-Ringelheim und Salzgitter-Bad) und Herzberg (mit Stopp in Osterode) stündlich.**

**Gittelde verfügt über eine gute dörfliche Infrastruktur. Viele Dinge für den täglichen Bedarf gibt es im Ort oder im benachbarten Einkaufszentrum Teichhütte, hier befindet sich ein großer EDEKA- und ALDI-Markt. Des Weiteren gibt es in Gittelde eine Grundschule, Apotheke sowie einen Allgemeinmediziner.**

**In die ehemalige Kreisstadt Osterode gelangen Sie in wenigen Minuten. Dort gibt es eine hervorragende Infrastruktur in allen Bereichen.**

**Auch das gesellschaftliche Leben wird in Gittelde groß geschrieben. Weit über seine Grenzen hinaus ist der Harzklub. Natürlich gibt es auch einen Sportverein und vieles mehr. Wunderschöne Waldwege und eine herausragende Natur laden zum Wandern, Radfahren oder einfach zum Relaxen ein.**

**Das hier angebotene Büro- und Verwaltungsgebäude liegt sehr zentral und ist somit sowohl vom Bahnhof in wenigen Minuten als auch von dem gut ausgebauten Straßennetz in Richtung Osterode und in Richtung Seesen sehr gut erreichbar. Auch die Anbindung mit öffentlichen Verkehrsmitteln (Bus und Bahn) ist fantastisch.**

**Objektnummer: 25323093 - 37539 Bad Grund (Harz)**

## Weitere Informationen

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 19.1.2036.

Endenergiebedarf für die Wärme beträgt 337.30 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).

Endenergiebedarf für den Strom beträgt 22.70 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.

**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: 25323093 - 37539 Bad Grund (Harz)**

## **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)**