

**Braunlage**

# Attraktive Kapitalanlage im Oberharz – Mehrfamilienhaus mit Ferienvermietung in Braunlage

**Objektnummer: 26323036**



**KAUFPREIS: 389.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 242 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 10 • GRUNDSTÜCK: 487 m<sup>2</sup>**

**Objektnummer: 26323036 - 38700 Braunlage**

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

Objektnummer: 26323036 - 38700 Braunlage

## Auf einen Blick

Objektnummer	26323036	Kaufpreis	389.000 EUR
Wohnfläche	ca. 242 m <sup>2</sup>	Haus	Mehrfamilienhaus
Dachform	Satteldach	Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Zimmer	10	Bauweise	Massiv
Badezimmer	5	Ausstattung	Terrasse, Sauna, Garten/-mitbenutzung, Einbauküche
Baujahr	1934		
Stellplatz	1 x Carport, 3 x Freiplatz		

**Objektnummer: 26323036 - 38700 Braunlage**

## **Auf einen Blick: Energiedaten**

<b>Heizungsart</b>	<b>Zentralheizung</b>	<b>Energieinformationen</b>	<b>VERBRAUCH</b>
<b>Wesentlicher Energieträger</b>	<b>Gas</b>	<b>Endenergieverbrauch</b>	<b>159.63 kWh/m²a</b>
<b>Energieausweis gültig bis</b>	<b>13.12.2033</b>	<b>Energie-Effizienzklasse</b>	<b>E</b>
<b>Befuerung</b>	<b>Gas</b>	<b>Baujahr laut Energieausweis</b>	<b>1934</b>

Objektnummer: 26323036 - 38700 Braunlage

## Die Immobilie



Objektnummer: 26323036 - 38700 Braunlage

## Die Immobilie



Objektnummer: 26323036 - 38700 Braunlage

## Die Immobilie



Objektnummer: 26323036 - 38700 Braunlage

## Die Immobilie



Objektnummer: 26323036 - 38700 Braunlage

## Die Immobilie



Objektnummer: 26323036 - 38700 Braunlage

## Die Immobilie



Objektnummer: 26323036 - 38700 Braunlage

## Die Immobilie



Objektnummer: 26323036 - 38700 Braunlage

## Die Immobilie



Objektnummer: 26323036 - 38700 Braunlage

## Die Immobilie



Objektnummer: 26323036 - 38700 Braunlage

## Die Immobilie



Objektnummer: 26323036 - 38700 Braunlage

## Die Immobilie



Objektnummer: 26323036 - 38700 Braunlage

## Die Immobilie



Objektnummer: 26323036 - 38700 Braunlage

## Die Immobilie



Objektnummer: 26323036 - 38700 Braunlage

## Die Immobilie



Objektnummer: 26323036 - 38700 Braunlage

## Die Immobilie

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



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: 26323036 - 38700 Braunlage**

## **Ein erster Eindruck**

**Attraktive Kapitalanlage im Oberharz – Mehrfamilienhaus mit Ferienvermietung & Entwicklungspotenzial in Braunlage**

**Zum Verkauf steht ein gepflegtes Mehrfamilienhaus im Wiesengrund 8 in Braunlage im Oberharz, in unmittelbarer Nähe zum Stadtzentrum.**

**Durch die zentrale Lage sind sämtliche Einrichtungen des täglichen Bedarfs sowie zahlreiche Freizeitangebote bequem in wenigen Minuten erreichbar.**

**Das Objekt stellt eine interessante Kapitalanlage dar und umfasst insgesamt vier Wohneinheiten. Im Erdgeschoss befindet sich eine ca. 83 m<sup>2</sup> große Wohnung, die seit 2015 zuverlässig vermietet ist und somit eine stabile Einnahmehbasis bietet. Die Mieter übernehmen derzeit zudem die Betreuung der Ferienwohnungen.**

**Im Ober- und Dachgeschoss befinden sich drei weitere Wohneinheiten mit ca. 40 m<sup>2</sup>, ca. 42 m<sup>2</sup> sowie ca. 77 m<sup>2</sup> Wohnfläche. Diese Einheiten werden derzeit erfolgreich als Ferienwohnungen genutzt, wodurch sich attraktive Einnahmemöglichkeiten und weiteres Entwicklungspotenzial ergeben. Natürlich eignen sich diese auch zur Festvermietung, da in Braunlage Wohnungen gesucht werden.**

**Von der Erdgeschosswohnung wurden, auf Rücksicht der Mieter, keine Bilder eingestellt. Die Möblierung der anderen Wohnungen ist im Preis inbegriffen, somit können Sie sofort mit der Vermietung beginnen.**

**Das Grundstück umfasst ca. 497 m<sup>2</sup> und bietet neben dem Gebäude auch einen Gartenbereich, der von Bewohnern und Gästen genutzt werden kann.**

**Ein Gemeinschaftskeller steht allen Bewohnern zur Verfügung. Darüber hinaus befinden sich im Untergeschoss eine Sauna sowie ein separater Ruheraum, die insbesondere für Feriengäste einen zusätzlichen Komfort und Mehrwert bieten.**

**Eine auf dem Dach installierte Solaranlage unterstützt die Energieversorgung des Hauses. Die Beheizung erfolgt über eine Gaszentralheizung aus dem Jahr 2009. Ein Energieausweis liegt vor und kann bei Interesse eingesehen werden.**

**Das Haus wird vollständig möbliert verkauft, sodass eine sofortige Weitervermietung – insbesondere im Feriensegment – problemlos möglich ist.**

**Ein Carport sowie weitere Stellplätze befinden sich direkt am Objekt.**

**Für die Finanzierung steht Ihnen "von Poll Finance" mit Frau Keller gerne zur Verfügung – so können Sie Ihren Kauf schnell und unkompliziert realisieren.**

**Objektnummer: 26323036 - 38700 Braunlage**

## **Ausstattung und Details**

**? Highlights auf einen Blick:**

**4 Wohneinheiten – davon 3 erfolgreich als Ferienwohnungen genutzt**

**Sofortige Einnahmen möglich durch bestehende Vermietungsstruktur**

**Ca. 497 m<sup>2</sup> Grundstück mit Gartenbereich**

**Vollständig möbliert – direkt weitervermieten ohne zusätzlichen Aufwand**

**Gaszentralheizung (Baujahr 2009) + Solaranlage zur Energieunterstützung**

**Sauna & Ruheraum – attraktiver Mehrwert für Feriengäste**

**1 Carport + weitere Stellplätze direkt am Objekt**

**Zentrale Lage in Braunlage – kurze Wege zu Einkauf, Gastronomie & Freizeitangeboten**

**Langjährig vermietete Erdgeschosswohnung als stabile Einnahmebasis**

**Objektnummer: 26323036 - 38700 Braunlage**

## **Alles zum Standort**

Braunlage ist ein bekannter Luftkurort und Wintersportplatz, umrahmt vom Nationalpark Harz, mit einer Höhenlage von 550m ü. NN im Ort bis 971m ü. NN auf dem Wurmberg. Die Stadt liegt südlich des Brockens im Landkreis Goslar in Niedersachsen und umfasst die Ortsteile Braunlage, Hohegeiß und Sankt Andreasberg.

Das vielfältige Natur- und Freizeitangebot umfasst u. a. die Steinklippe, den Großen und Kleinen Bodefall, den Wurmberg, den Achtermann, den Brocken, den felsigen Jermerstein, die Bodewiesen und die Wanderwege entlang der Warmen Bode und der Bremke. Diese Routen folgen größtenteils der ehemaligen innerdeutschen Grenze und sind auch mit dem Fahrrad gut befahrbar. In Richtung Sankt Andreasberg sind Silberteich und Hahnenkleeklippen beliebte Ausflugsziele.

Braunlage bildet traditionell eines der Zentren des Fremdenverkehrs im Harz. Hierfür stehen eine gut ausgebaute Hotellerie und Gastronomie, Angebote für Camper sowie zahlreiche Freizeiteinrichtungen zur Verfügung – darunter Ski- und Wandermöglichkeiten, ein Eisstadion und der Wurmberg mit künstlich beschneiten Pisten im Winter sowie Downhill- und Monsterroller-Strecken im Sommer.

Die Anbindung ist gut: über die B4 aus Richtung Braunschweig sowie die B27 aus Richtung Osten. Linienverbindungen bestehen nach Bad Harzburg, Ba

**Objektnummer: 26323036 - 38700 Braunlage**

## 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 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: 26323036 - 38700 Braunlage**

## **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)**