Braunlage

Zentral gelegene 3-Zimmer-Wohnung mit ca. 75,42 m² und Balkon

Objektnummer: 24323026

KAUFPREIS: 135.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 75,42 m² • ZIMMER: 3

Objektnummer: 24323026 - 38700 Braunlage

- Auf einen Blick
- Die Immobilie
- Auf einen Blick: Energiedaten
- Ein erster Eindruck
- Alles zum Standort
- Sonstige Angaben
- Ansprechpartner

Objektnummer: 24323026 - 38700 Braunlage

Auf einen Blick

Objektnummer	24323026
Wohnfläche	ca. 75,42 m²
Dachform	Walmdach
Bezugsfrei ab	nach Vereinbarung
Zimmer	3
Schlafzimmer	2
Badezimmer	1
Baujahr	1997
Stellplatz	1 x Garage

Kaufpreis	135.000 EUR
Wohnungstyp	Erdgeschosswohnung
Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Zustand der Immobilie	gepflegt
Bauweise	Massiv
Nutzfläche	ca. 5 m²
Ausstattung	Einbauküche, Balkon

Objektnummer: 24323026 - 38700 Braunlage

Auf einen Blick: Energiedaten

Wesentlicher Energieträger	GAS
Energieausweis gültig bis	30.05.2028
Befeuerung	Gas

Energieausweis	Verbrauchsausweis
Endenergie-verbrauch	62.00 kWh/m²a
Energie-Effizienzklasse	B

Objektnummer: 24323026 - 38700 Braunlage

Die Immobilie

Objektnummer: 24323026 - 38700 Braunlage

Die Immobilie

Exposéplan, nicht maßstäblich

Objektnummer: 24323026 - 38700 Braunlage

Die Immobilie

Objektnummer: 24323026 - 38700 Braunlage

Die Immobilie

Objektnummer: 24323026 - 38700 Braunlage

Die Immobilie

Objektnummer: 24323026 - 38700 Braunlage

Die Immobilie

Objektnummer: 24323026 - 38700 Braunlage

Die Immobilie

Exposéplan, nicht maßstäblich

Objektnummer: 24323026 - 38700 Braunlage

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

Objektnummer: 24323026 - 38700 Braunlage

Ein erster Eindruck

Diese geräumige Eigentums- oder Ferienwohnung mit einer Wohnfläche von ca. 75,42 m² bietet Ihnen ein komfortables Wohngefühl im Hochparterre eines gepflegten Hauses. Das Baujahr des Hauses ist 1997. Die Immobilie befindet sich in einer zentralen, aber ruhigen Lage von Braunlage und bietet somit eine optimale Anbindung an die örtlichen Geschäfte und Einrichtungen. Die Wohnung verfügt über drei Zimmer, von denen zwei als Schlafzimmer genutzt werden können. Hier finden Sie ausreichend Platz für Ihre individuellen Wohnbedürfnisse. Das Badezimmer ist gut ausgestattet und bietet Ihnen alles, was Sie für eine erholsame Auszeit benötigen. Ein besonderes Highlight dieser Immobilie ist der schöne Balkon, auf dem Sie gemütliche Stunden im Freien verbringen können. Genießen Sie die frische Luft und den Ausblick auf die umliegende Gegend. Ein weiterer Pluspunkt ist die eigene Garage, die Ihnen zusätzlichen Stauraum und Schutz für Ihr Fahrzeug bietet. Des Weiteren stehen Ihnen ein Waschmaschinenraum im Keller sowie ein separater Kellerraum zur Verfügung, um Ihren Wohnkomfort zu maximieren. Die Wohnung verfügt über eine neue Gas-Zentralheizung, die Ihnen ein angenehmes Raumklima zu jeder Jahreszeit ermöglicht. Elektrische Jalousien sorgen für zusätzlichen Komfort und ermöglichen Ihnen eine individuelle Lichtregulierung. Besonderes Augenmerk wurde auf die Sicherheit gelegt, denn die Immobilie verfügt über eine zusätzlich gesicherte Haustür. So können Sie sich rundum sicher und geborgen fühlen. Die gute Raumaufteilung bietet Ihnen viel Platz und Flexibilität, um Ihr individuelles Wohnkonzept umzusetzen. Die Immobilie ist in einem gepflegten Zustand und bietet somit gute Voraussetzungen für einen unbeschwerten Einzug. Die Wohnung wird weitgehend möbliert übergeben. Das Hausgeld beträgt zur Zeit 243,- € und enthält alle Kosten ausser Strom. Der Miteigentumsanteil beträgt 105,24/1000. Zusammenfassend bietet diese Immobilie eine zentrale und dennoch ruhige Lage in Braunlage, eine eigene Garage, einen schönen Balkon, einen Waschmaschinenraum im Keller, einen Kellerraum, eine neue Gas-Zentralheizung und eine gepflegte Ausstattung. Die Immobilie ist ideal für Paare oder kleine Familien, die auf der Suche nach einem komfortablen Zuhause sind. Überzeugen Sie sich selbst von den Vorzügen dieser Wohnung und vereinbaren Sie einen Besichtigungstermin!

Objektnummer: 24323026 - 38700 Braunlage

Alles zum Standort

Die Stadt Braunlage ist ein Luftkurort und Wintersportort, 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 aber natürlich auch für die Einheimischen getan. Von künstlich beschneiten Pisten im Winter bis zu DownHill und Monsterroller im Sommer ist alles dabei. 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. Hervorzuheben ist auch die hervorragende Infrastruktur, die Braunlage umgibt. Ein breit gefächertes Angebot sei es an Lebensmitteln als auch Bekleidung ist vorhanden. Hier lädt die Einkaufsstraße zum Bummeln und Flanieren ein. Hervorzuheben ist, dass viele Geschäfte auch am Sonntag geöffnet haben. Bars und Restaurants sind ebenfalls in großer Zahl vorhanden. Selbstverständlich gibt es auch Schulen, Kindergärten, Ärzte und Apotheken vor Ort. Braunlage bietet ein sehr hohe Lebensqualität für jung und alt.

Objektnummer: 24323026 - 38700 Braunlage

Sonstige Angaben

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 30.5.2028. Endenergieverbrauch beträgt 62.00 kwh/(m²*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1997. Die Energieeffizienzklasse ist B. 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: 24323026 - 38700 Braunlage

Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Jörg Gehrke

Adolph-Roemer-Straße 16 Harz
E-Mail: harz@von-poll.com

To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com