

Bad Grund (Harz)

# Großzügig - Gepflegt - Lichtdurchflutet - Tolles Haus in ruhiger Lage mit Traumgarten

Objektnummer: 25323101



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

KAUFPREIS: 295.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 193 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 6 • GRUNDSTÜCK: 691 m<sup>2</sup>

Objektnummer: 25323101 - 37539 Bad Grund (Harz)

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

Objektnummer: 25323101 - 37539 Bad Grund (Harz)

## Auf einen Blick

Objektnummer	25323101	Kaufpreis	295.000 EUR
Wohnfläche	ca. 193 m <sup>2</sup>	Haustyp	Einfamilienhaus
Dachform	Satteldach	Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Zimmer	6	Zustand der Immobilie	gepflegt
Badezimmer	2	Bauweise	Massiv
Baujahr	1967	Nutzfläche	ca. 87 m <sup>2</sup>
Stellplatz	1 x Carport, 1 x Garage	Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Garten/-mitbenutzung, Einbauküche, Balkon

Objektnummer: 25323101 - 37539 Bad Grund (Harz)

## Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung	Energieausweis	Bedarfsausweis
Wesentlicher Energieträger	Gas	Endenergiebedarf	150.30 kWh/m <sup>2</sup> a
Energieausweis gültig bis	03.09.2035	Energie-Effizienzklasse	E
Befuerung	Gas	Baujahr laut Energieausweis	1967

Objektnummer: 25323101 - 37539 Bad Grund (Harz)

## Die Immobilie



Objektnummer: 25323101 - 37539 Bad Grund (Harz)

## Die Immobilie



Objektnummer: 25323101 - 37539 Bad Grund (Harz)

## Die Immobilie



Objektnummer: 25323101 - 37539 Bad Grund (Harz)

## Die Immobilie



Objektnummer: 25323101 - 37539 Bad Grund (Harz)

## Die Immobilie



Objektnummer: 25323101 - 37539 Bad Grund (Harz)

## Die Immobilie



Objektnummer: 25323101 - 37539 Bad Grund (Harz)

## Die Immobilie



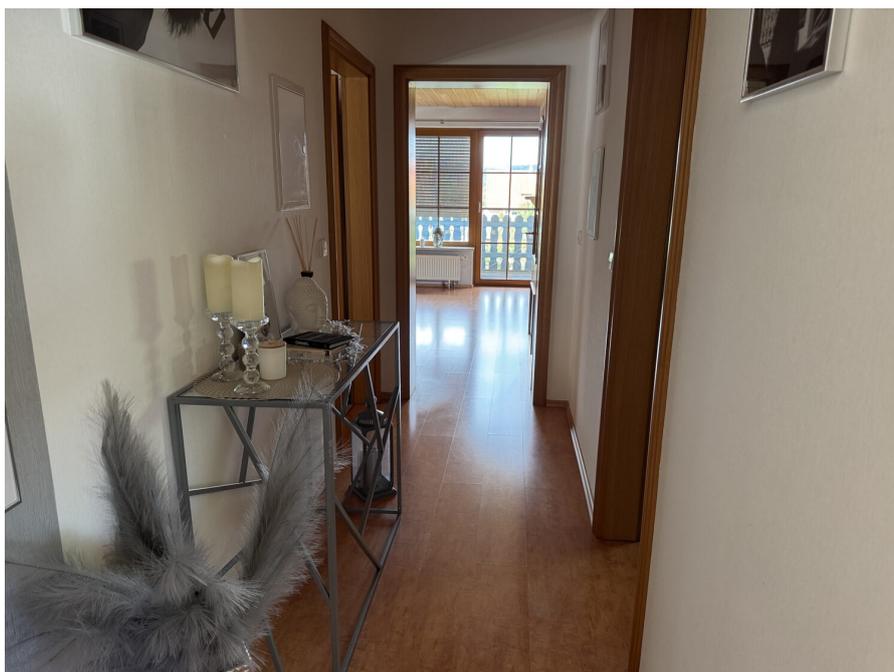
Objektnummer: 25323101 - 37539 Bad Grund (Harz)

## Die Immobilie



Objektnummer: 25323101 - 37539 Bad Grund (Harz)

## Die Immobilie



Objektnummer: 25323101 - 37539 Bad Grund (Harz)

## Die Immobilie



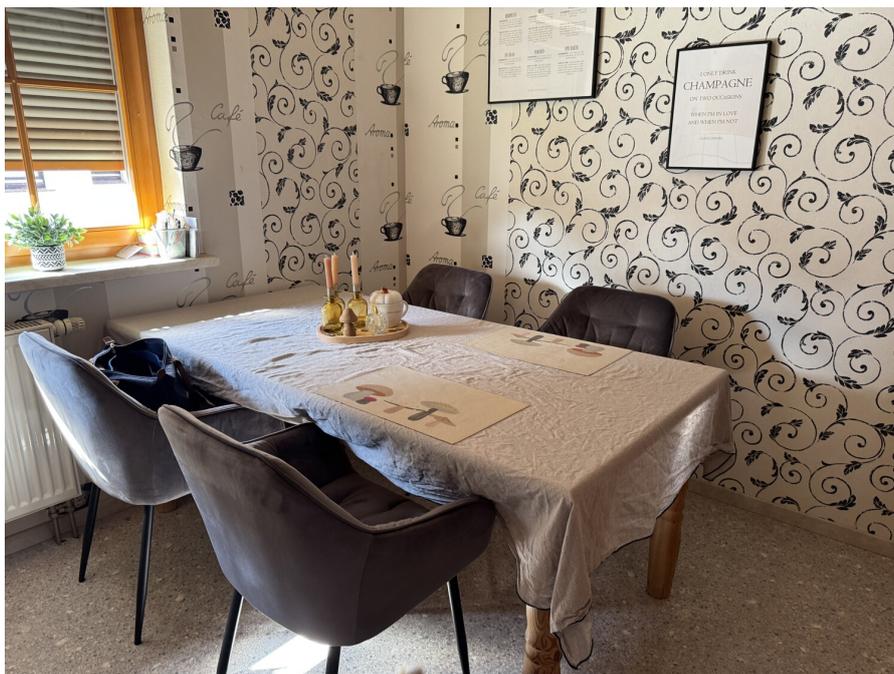
Objektnummer: 25323101 - 37539 Bad Grund (Harz)

## Die Immobilie



Objektnummer: 25323101 - 37539 Bad Grund (Harz)

## Die Immobilie



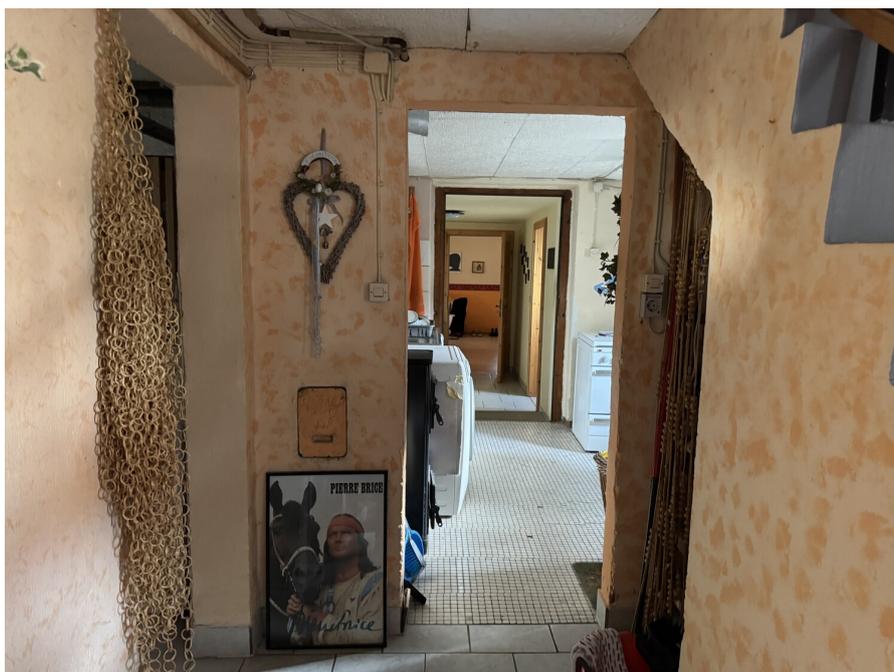
Objektnummer: 25323101 - 37539 Bad Grund (Harz)

## Die Immobilie



Objektnummer: 25323101 - 37539 Bad Grund (Harz)

## Die Immobilie



Objektnummer: 25323101 - 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: 25323101 - 37539 Bad Grund (Harz)**

## Ein erster Eindruck

Diese ansprechende und sehr gepflegte Immobilie aus dem Jahr 1967 befindet sich auf einem 691 m<sup>2</sup> großen und wunderschön eingewachsenem Grundstück in einer ruhigen Wohnlage von Badenhauen. Im Jahr 1998 wurde die Immobilie durch einen Aus- und Anbau erweitert, so dass jetzt ca. 193 m<sup>2</sup> Wohnfläche zur Verfügung stehen. Die Immobilie besticht durch eine solide Bauweise. Ein cleverer und optimal umgesetzter Grundriss vermittelt Raum und Lebensqualität und es besteht sogar die Möglichkeit, das Haus als Zweifamilien- und/oder Mehrgenerationenhaus zu nutzen.

Im Erdgeschoss befinden sich Windfang und Entreé, Küche inkl. Einbauküche, Badezimmer mit Dusche, zwei Schlafzimmer und der großzügige Wohn- und Essbereich mit Ausgang auf die Terrasse und das Grundstück.

Die Originalholztreppe führt Sie in das Obergeschoss. Hier finden sich Flur mit Loungebereich, zwei Schlafzimmer, Küche inkl. Einbauküche und Essbereich, ein kleiner Abstellraum, Badezimmer mit Dusche und Badewanne sowie das große Wohnzimmer mit Ausgang auf den Balkon. Die Zimmer im Obergeschoss haben teilweise Schrägen.

Die Immobilie ist unterkellert. Hier finden sich der Heizungsraum, Waschmaschinenbereich, Lagerräume, ein kleines Duschbad sowie ein großer Hobbyraum mit Ausgang auf das Grundstück.

Im Zuge der Erweiterung im Jahr 1998 von Haus und Garage wurde auch das Dach neu eingedeckt und das Carport erstellt.

Ein Highlight ist das traumhafte Grundstück mit Gartenhaus. Hier finden die Großen ausreichend Platz zum Anbau von Obst, Gemüse und Blumen sowie zum Relaxen und Entspannen und die Kleinen genug Platz zum Spielen.

Wir freuen uns auf Ihre Kontaktaufnahme und darauf, Ihnen dieses Schmuckstück präsentieren zu dürfen.

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

Objektnummer: 25323101 - 37539 Bad Grund (Harz)

## Ausstattung und Details

- Erweiterung und Vergrößerung des Hauses ca. 1998
- Gaszentralheizung (Brenner aus dem Jahr 2016)
- Terrasse im Erdgeschoss mit elektrischer Markise
- Dach aus dem Jahr 1998
- 2-fach verglaste Holzfenster
- Jalousien
- Parkettfußboden, Laminatfußboden, Fliesen
- Garage
- Carport
- traumhaft eingewachsenes Grundstück
- Balkon im Obergeschoss

Objektnummer: 25323101 - 37539 Bad Grund (Harz)

## Alles zum Standort

Badenhausen ist ein Ortsteil der Gemeinde Bad Grund im Landkreis Göttingen in Niedersachsen. Badenhausen liegt sowohl am Westrand des Oberharzes als auch des Naturparks Harz und ist einer der begehrtesten Orte im Harzbereich.

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, Clausthal-Zellerfeld ist ebenfalls gegeben. TOP ist auch die Anbindung zum Bahnhof Gittelde, von dort verkehren Züge in Richtung Braunschweig (mit Stopp in Münchehof, Seesen, Salzgitter-Ringelheim und Salzgitter-Bad) und Herzberg (mit Stopp in Osterode) stündlich.

Badenhausen verfügt über eine gute Infrastruktur. Viele Dinge für den täglichen Bedarf gibt es direkt im Ort oder im benachbarten Einkaufszentrum Teichhütte. In die ehemalige Kreisstadt Osterode gelangen Sie in wenigen Minuten. Dort finden Sie eine hervorragende Infrastruktur in allen Bereichen.

Natürlich hat Badenhausen auch viel Natur zu bieten. Es gibt herrliche Wanderwege, Fahrradwege, Sportanlagen und Kinderspielplätze.

Hier wohnen und leben Sie in einem wunderschönen Ort.

Objektnummer: 25323101 - 37539 Bad Grund (Harz)

## Sonstige Angaben

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.  
Dieser ist gültig bis 3.9.2035.  
Endenergiebedarf beträgt 150.30 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).  
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.  
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1967.  
Die Energieeffizienzklasse ist E.

**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: 25323101 - 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)