

**Bad Grund (Harz)**

# Reizvolle Immobilie mit Traumblick und tollen Wohnmöglichkeiten

**Objektnummer: 26323063**

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



**KAUFPREIS: 199.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 182 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 5 • GRUNDSTÜCK: 1.225 m<sup>2</sup>**

**Objektnummer: 26323063 - 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: 26323063 - 37539 Bad Grund (Harz)

## Auf einen Blick

Objektnummer	26323063	Kaufpreis	199.000 EUR
Wohnfläche	ca. 182 m <sup>2</sup>	Haustyp	Einfamilienhaus
Dachform	Satteldach	Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Zimmer	5		
Badezimmer	2		
Baujahr	1963		
		Zustand der Immobilie	gepflegt
		Bauweise	Massiv
		Nutzfläche	ca. 17 m <sup>2</sup>
		Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Kamin, Garten/-mitbenutzung, Einbauküche, Balkon

**Objektnummer: 26323063 - 37539 Bad Grund (Harz)**

## Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung	Energieausweis	Bedarfsausweis
Wesentlicher Energieträger	Öl	Endenergiebedarf	348.10 kWh/m <sup>2</sup> a
Energieausweis gültig bis	30.03.2036	Energie-Effizienzklasse	H
Befeuernng	Öl	Baujahr laut Energieausweis	1963

Objektnummer: 26323063 - 37539 Bad Grund (Harz)

## Die Immobilie



Objektnummer: 26323063 - 37539 Bad Grund (Harz)

## Die Immobilie



Objektnummer: 26323063 - 37539 Bad Grund (Harz)

## Die Immobilie



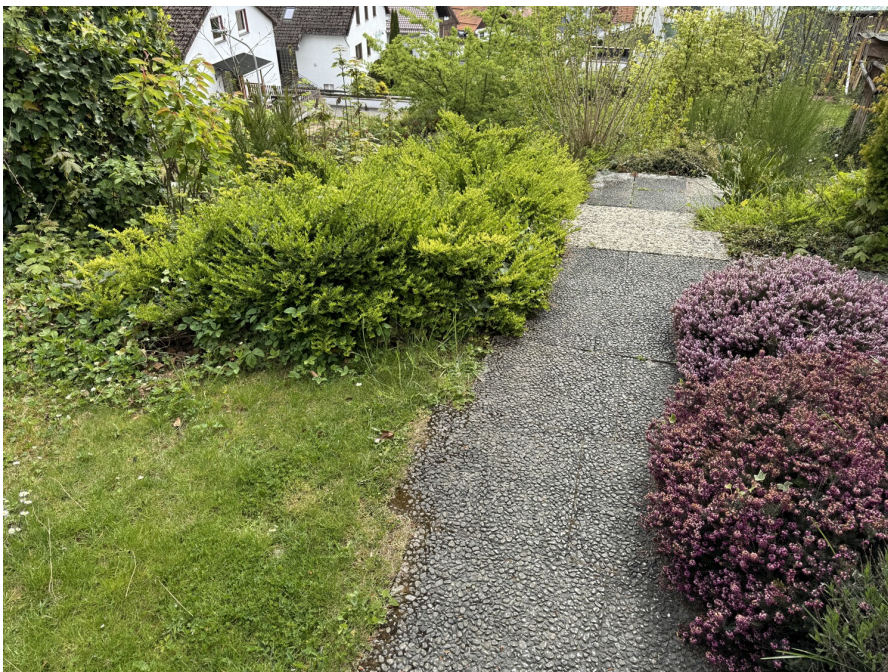
Objektnummer: 26323063 - 37539 Bad Grund (Harz)

## Die Immobilie



Objektnummer: 26323063 - 37539 Bad Grund (Harz)

## Die Immobilie



Objektnummer: 26323063 - 37539 Bad Grund (Harz)

## Die Immobilie



Objektnummer: 26323063 - 37539 Bad Grund (Harz)

## Die Immobilie



Objektnummer: 26323063 - 37539 Bad Grund (Harz)

## Die Immobilie



Objektnummer: 26323063 - 37539 Bad Grund (Harz)

## Die Immobilie



Objektnummer: 26323063 - 37539 Bad Grund (Harz)

## Die Immobilie



Objektnummer: 26323063 - 37539 Bad Grund (Harz)

## Die Immobilie



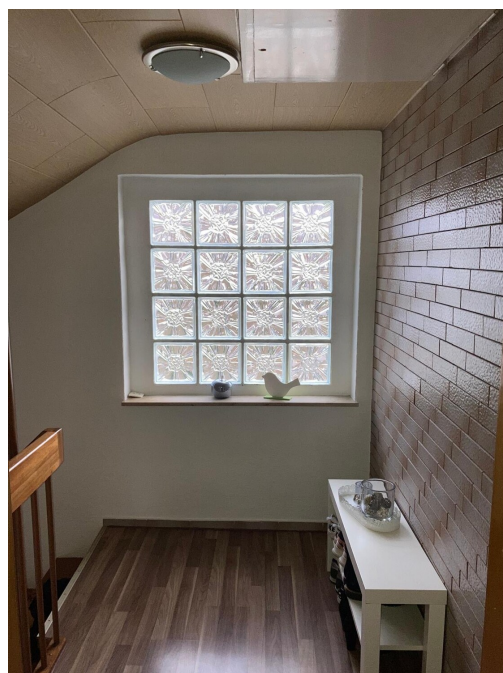
Objektnummer: 26323063 - 37539 Bad Grund (Harz)

## Die Immobilie



Objektnummer: 26323063 - 37539 Bad Grund (Harz)

## Die Immobilie



Objektnummer: 26323063 - 37539 Bad Grund (Harz)

## Die Immobilie



Objektnummer: 26323063 - 37539 Bad Grund (Harz)

## Die Immobilie



Objektnummer: 26323063 - 37539 Bad Grund (Harz)

## Die Immobilie



Objektnummer: 26323063 - 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: 26323063 - 37539 Bad Grund (Harz)**

## Ein erster Eindruck

Dieses ansprechende und solide gebaute Haus aus den 60er Jahren befindet sich in außergewöhnlicher und naturnaher Lage in Bad Grund auf einem 1.225,00 m<sup>2</sup> großem Grundstück und besticht durch Großzügigkeit und Individualität. Hier wohnen und leben Sie angenehm auf ca. 182 m<sup>2</sup> Wohnfläche.

Ein cleverer und optimal umgesetzter Grundriss vermittelt Platz und Lebensqualität auch für die Familie. Durch eine evtl. Grundrissveränderung besteht sogar die Möglichkeit für verschiedene Wohnkonzepte, wie z. B. Mehrgenerationen-Wohnen, Ferien- oder Langzeitvermietung.

Gern geben wir Ihnen einen kleinen Einblick in die Immobilie:

Im Souterrain befinden sich Entree, zwei Räume sowie Badezimmer mit Dusche und Badewanne. Ebenfalls auf dieser Ebene befindet sich der Zugang zu zwei Lagerräumen, in denen die Heizung und der Holzvergaser mit Warmwasseraufbereitung untergebracht ist.

Durch die massive Holzterasse gelangen Sie in das Obergeschoss mit dem äußerst großzügigen Wohn- und Essbereich und den Ausgängen auf Balkon, Terrasse und Grundstück. Weiterhin befindet sich auf dieser Ebene der halboffene Küchenbereich inkl. Einbauküche und ein Gäste-WC. Der Kaminofen im Wohnbereich sorgt für wohlige Wärme in der kalten Jahreszeit und der Balkon sowie die Terrasse sind ein wahres Highlight in der warmen Jahreszeit. - Hier zu sitzen, den einzigartigen Blick in die Natur zu genießen, das Zwitschern der Vögel zu hören und den Tag Revue passieren lassen - was gibt es Schöneres.

... und dann gibt es noch das Dachgeschoss mit zwei weiteren Räumen, Badezimmer mit Dusche, separatem WC und einem Abstellbereich. Die Räume in

diesem Geschoß verfügen über eine Schräge, die jedoch aufgrund der Größe der Zimmer sehr charmant wirkt.

Insgesamt sind alle Räumlichkeiten raffiniert gestaltet und bieten ein angenehmes Raumgefühl und einen hohen Wohnwert, insbesondere die fantastische und ruhige Lage spricht für sich.

Beheizt wird die Immobilie mit einer Ölzentralheizung, die verbunden ist mit einem Holzvergaser. Die Erdtanks fassen 7.000 l Heizöl. Die Kunststofffenster sind zweifach verglast und stammen teilweise aus dem Jahr 2005. Das Alter der Elektrik ist nicht bekannt, es ist aber davon auszugehen, dass diese nicht mehr aus dem Baujahr stammt.

Bitte erlauben Sie uns den Hinweis, dass die Immobilie einen gepflegten Eindruck macht, jedoch in einigen Bereichen renovierungsbedürftig ist. Teilweise entsprechen die Bodenbeläge nicht mehr den heutigen Bedürfnissen.

Eine Garage mit Werkstatt und Lagerfläche rundet dieses außergewöhnliche Immobilienangebot ab.

Lassen Sie sich verzaubern von dieser tollen Immobilie. Wir freuen uns auf Ihre Kontaktaufnahme und die Besichtigung mit Ihnen.

Gern unterstützt Sie von Poll Finance bei der Realisierung Ihrer Finanzierung.

**Objektnummer: 26323063 - 37539 Bad Grund (Harz)**

## Ausstattung und Details

- Privatweg zum Grundstück
- Ölzentralheizung (Brenner ca. aus 2004) in Verbindung mit einem Holzvergaser
- Erdtank für 7.000 l Heizöl
- 2-fach verglaste Kunststofffenster
- Rolläden (manuell)
- Balkon / Terrasse
- Garage und Werkstatt
- Laminatfußböden
- geflieste Bäder
- Küche inkl. Einbauküche
- und vieles mehr

**Objektnummer: 26323063 - 37539 Bad Grund (Harz)**

## Alles zum Standort

Bad Grund liegt im Naturpark Harz zwischen Seesen, Clausthal-Zellerfeld und 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 Seesen, 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.

Bad Grund verfügt über eine ausgezeichnete Infrastruktur. Ärzte, Kindergarten, Restaurants, Café, Supermarkt und alles was Sie für den täglichen Bedarf benötigen, ist zu finden. Selbstverständlich kommt auch die Natur nicht zu kurz. Wunderschöne und ausgedehnte Wanderwege laden zum Spazieren, Wandern oder Radfahren ein. - Ein Highlight ist das Arboretum - auch genannt Weltwald Bad Grund, der weit über die Bad Grundner Grenzen hinaus bekannt ist. Auch an die Kleinen ist natürlich gedacht - verschiedene Kinderspielplätze und im Winter natürlich Ski- und Rodeln garantieren für Spaß.

Mitte des 19. Jahrhunderts wurde der Ort zum Kurort und erhielt 1906 die offizielle Bezeichnung Bad.

Bad Grund ist ein Ort mit vielen Facetten und Möglichkeiten zum Wohnen und Leben - seien auch Sie ein Teil davon.

**Objektnummer: 26323063 - 37539 Bad Grund (Harz)**

## Sonstige Angaben

**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: 26323063 - 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)