

**Bad Grund (Harz)**

# Die perfekte Kapitalanlage: Großzügiges Mehrfamilienhaus in Badhausen mit fünf Wohneinheiten

**Objektnummer: 26323090**



**KAUFPREIS: 295.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 520 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 18 • GRUNDSTÜCK: 3.380 m<sup>2</sup>**

**Objektnummer: 26323090 - 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: 26323090 - 37539 Bad Grund (Harz)**

## Auf einen Blick

|              |                        |
|--------------|------------------------|
| Objektnummer | 26323090               |
| Wohnfläche   | ca. 520 m <sup>2</sup> |
| Dachform     | Satteldach             |
| Zimmer       | 18                     |
| Badezimmer   | 7                      |
| Baujahr      | 1870                   |

|                       |                                                                                    |
|-----------------------|------------------------------------------------------------------------------------|
| Kaufpreis             | 295.000 EUR                                                                        |
| Haustyp               | Mehrfamilienhaus                                                                   |
| Provision             | Käuferprovision beträgt<br>7,14 % (inkl. MwSt.) des<br>beurkundeten<br>Kaufpreises |
| Zustand der Immobilie | renovierungsbedürftig                                                              |
| Nutzfläche            | ca. 100 m <sup>2</sup>                                                             |
| Ausstattung           | Sauna, Garten/<br>mitbenutzung,<br>Einbauküche                                     |

**Objektnummer: 26323090 - 37539 Bad Grund (Harz)**

## **Auf einen Blick: Energiedaten**

| Heizungsart                | Zentralheizung | Energieausweis              | Verbrauchsausweis |
|----------------------------|----------------|-----------------------------|-------------------|
| Wesentlicher Energieträger | Gas            | Endenergie-verbrauch        | 132.90 kWh/m²a    |
| Energieausweis gültig bis  | 07.07.2036     | Energie-Effizienzklasse     | E                 |
| Befuerung                  | Gas            | Baujahr laut Energieausweis | 1870              |



Objektnummer: 26323090 - 37539 Bad Grund (Harz)

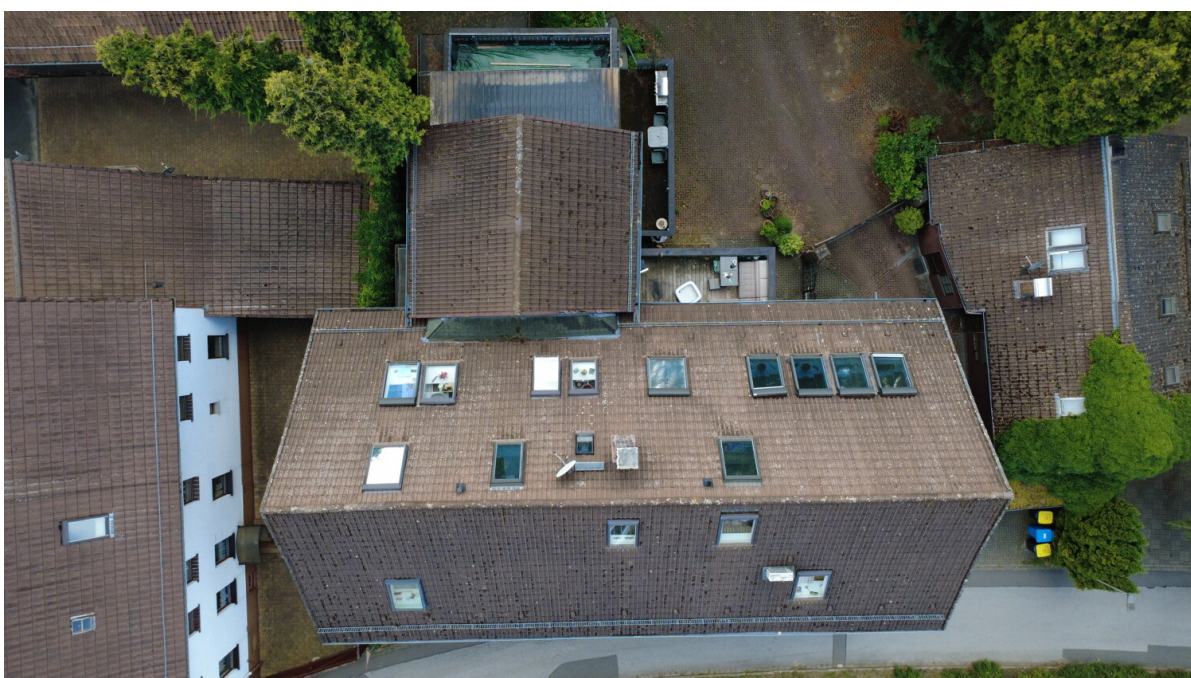
## Die Immobilie





Objektnummer: 26323090 - 37539 Bad Grund (Harz)

## Die Immobilie





Objektnummer: 26323090 - 37539 Bad Grund (Harz)

## Die Immobilie





Objektnummer: 26323090 - 37539 Bad Grund (Harz)

## Die Immobilie





**Objektnummer: 26323090 - 37539 Bad Grund (Harz)**

## Die Immobilie





Objektnummer: 26323090 - 37539 Bad Grund (Harz)

## Die Immobilie





**Objektnummer: 26323090 - 37539 Bad Grund (Harz)**

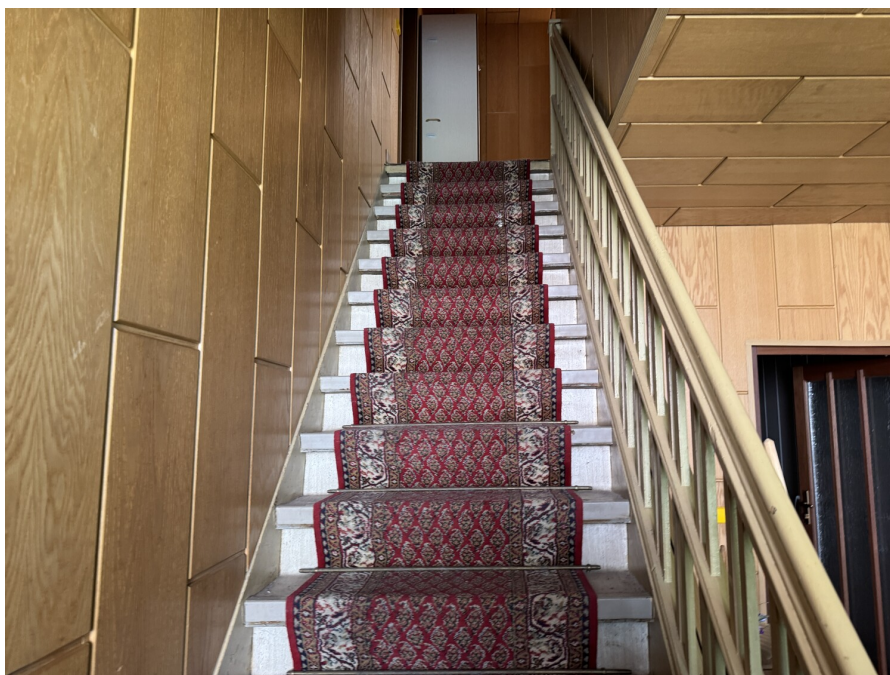
## **Die Immobilie**





**Objektnummer: 26323090 - 37539 Bad Grund (Harz)**

## Die Immobilie



Objektnummer: 26323090 - 37539 Bad Grund (Harz)

## Die Immobilie





Objektnummer: 26323090 - 37539 Bad Grund (Harz)

## Die Immobilie



Objektnummer: 26323090 - 37539 Bad Grund (Harz)

## Die Immobilie





Objektnummer: 26323090 - 37539 Bad Grund (Harz)

## Die Immobilie



Objektnummer: 26323090 - 37539 Bad Grund (Harz)

## Die Immobilie





Objektnummer: 26323090 - 37539 Bad Grund (Harz)

## Die Immobilie



Objektnummer: 26323090 - 37539 Bad Grund (Harz)

## 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: 26323090 - 37539 Bad Grund (Harz)**

## Ein erster Eindruck

Angeboten wird hier ein interessantes und mit Charme und Individualität ausgebautes Mehrfamilienhaus mit einem parkähnlichen Grundstück in Badenhausen. Das um 1870 erbaute und Mitte der 90er Jahre sanierte und um Anbauten erweiterte Objekt verfügt über insgesamt fünf Wohneinheiten im Haupthaus. Im Nebengebäude befindet sich ein kleines Appartement, welches von der Eigentümerfamilie genutzt worden ist. Die Wohnung im Erdgeschoss, die ebenfalls von der Eigentümerfamilie genutzt worden ist und das Appartement sind nicht bewohnt, die anderen vier Wohneinheiten sind vermietet. Teilweise haben die Wohneinheiten Balkon und/oder Terrasse. Weiterhin gibt es im Nebengebäude eine Sauna, Garage und auf dem Grundstück mehrere Carports sowie PKW-Aussenstellplätze. Verschiedene Nutzungsmöglichkeiten sind gegeben, die Wohnung im Erdgeschoss eignet sich hervorragend als Eigentümerwohnung aber natürlich auch für die Vermietung.

Die Gesamtwohnfläche beträgt ca. 520 m<sup>2</sup>, wobei die tatsächliche Wohnfläche nach Aufmaß durch den Eigentümer schätzungsweise bei ca. 600 m<sup>2</sup> liegt. Zur Zeit wird geprüft ob detaillierte Unterlagen vorliegen, die die genaue Wohnflächenberechnung beinhalten. Das Appartement ist als Nutzfläche angegeben, da auch hier keine genauen Unterlagen vorliegen, ob dieses als Wohnfläche genehmigt ist.

Die monatliche IST-Netto-Miete beträgt 1.920,00 Euro /Monat, somit 23.040,00 Euro p.a. Durch eine evtl. Vollvermietung ist Mietsteigerungspotential vorhanden.

Beheizt wird die Immobilie mit Gasheizungen. Die Wohnung im Dachgeschoss hat eine separate Heizung, die Wohnungen im Erdgeschoss und im Obergeschoss werden zentral beheizt mit einer Therme, die sich in der Erdgeschoss-Wohnung befindet. Die Wohneinheiten verfügen über Einbauküchen, die den Mietern zur Nutzung überlassen ist. Kellerräume sind ebenfalls vorhanden und mit vermietet.

Die Immobilie bietet sehr viel Potential, wurde jedoch in den letzten Jahren vernachlässigt, so dass schon Renovierungs- bzw. Sanierungsbedarf besteht. Daher bieten sich viele Möglichkeiten, die vorhandene Substanz individuell nach Ihren Vorstellungen weiterzuentwickeln und an die heutigen Anforderungen und Bedürfnisse anzupassen.

Ein absolutes Highlight ist das parkähnliche Grundstück, das ausreichend Platz zum Gärtnern bietet aber auch viele gemütliche Ecken hat zum Sitzen, Relaxen und Entspannen. Auf dem Grundstück befinden sich ebenfalls einige Carports, die von den Mietern genutzt werden.

**Wir bitten um Ihr Verständnis, dass wir aus Diskretionsgründen keine Fotos der vermieteten Wohnungen veröffentlichen, die im Exposé vorhandenen Fotos stammen aus der nicht bewohnten Erdgeschosswohnung.**

**Wir freuen uns auf Ihre Kontaktaufnahme und die Besichtigung mit Ihnen.**

**Gern steht Ihnen von Poll Finance mit Frau Keller für eine Finanzierung zur Seite.**



**Objektnummer: 26323090 - 37539 Bad Grund (Harz)**

## **Ausstattung und Details**

- Gaszentralheizung für Erdgeschoss und Wohnungen im 1. OG
- Gasetagenheizung für Wohnung DG
- parkähnliches Grundstück
- Garage
- diverse Carports
- Terrasse, Balkon
- Holzfenster zweifach verglast
- Sauna
- Sanierung ca. 1994
- diverse Anbauten
- Einbauküchen in den Wohnungen

**Objektnummer: 26323090 - 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 Münchhof, 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: 26323090 - 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 Handelsregistrauszugs, 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: 26323090 - 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)**