

Braunlage

Schöne Souterrain-Ferienwohnung mit ca. 51 m² Wohnfläche in zentraler Lage von Braunlage

Property ID: 26323015



www.von-poll.com

PURCHASE PRICE: 72.500 EUR • LIVING SPACE: ca. 51 m² • ROOMS: 2

Property ID: 26323015 - 38700 Braunlage

- At a glance
- The property
- Energy Data
- A first impression
- Details of amenities
- All about the location
- Other information
- Contact partner

Property ID: 26323015 - 38700 Braunlage

At a glance

Property ID	26323015
Living Space	ca. 51 m²
Floor	1
Rooms	2
Bedrooms	1
Bathrooms	1
Year of construction	1972

Purchase Price	72.500 EUR
Commission	Käuferprovision beträgt 2700,- € (inkl. MwSt.) Käuferprovision beträgt XX € (inkl. MwSt.)
Modernisation / Refurbishment	2025
Condition of property	Well-maintained
Construction method	Solid
Equipment	Sauna, Built-in kitchen

Property ID: 26323015 - 38700 Braunlage

Energy Data

Type of heating	Central heating	Energy Certificate	Energy consumption certificate
Energy Source	Gas	Final energy consumption	96.00 kWh/m²a
Energy certificate valid until	11.01.2036	Energy efficiency class	C
Power Source	Gas	Year of construction according to energy certificate	1972

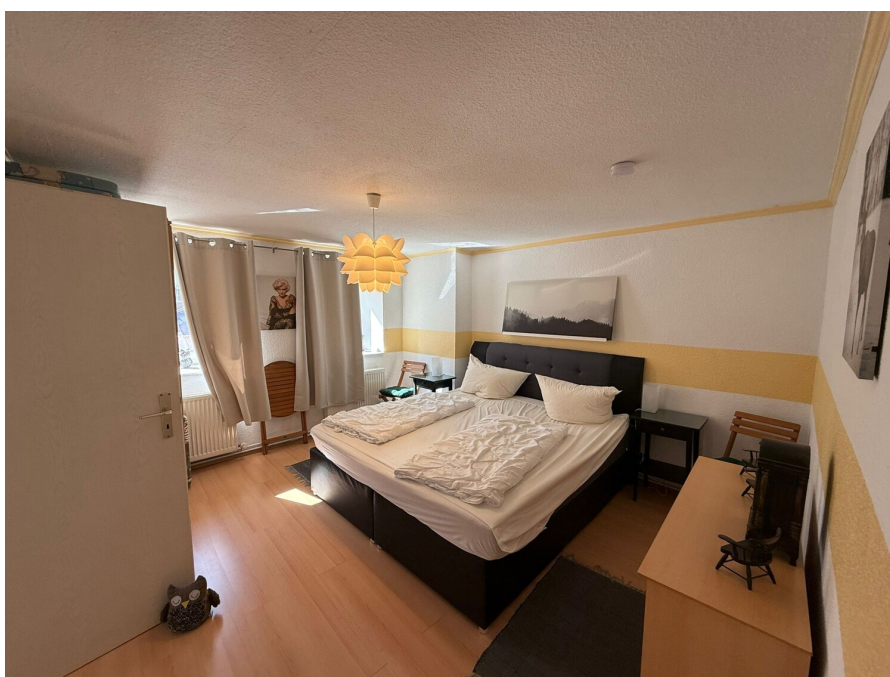
Property ID: 26323015 - 38700 Braunlage

The property



Property ID: 26323015 - 38700 Braunlage

The property



Property ID: 26323015 - 38700 Braunlage

The property



Property ID: 26323015 - 38700 Braunlage

The property



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

Property ID: 26323015 - 38700 Braunlage

A first impression

Die hier angebotene 2-Zimmer-Ferienwohnung präsentiert sich als attraktive Möglichkeit für Paare, Einzelpersonen oder Pendler, die eine gepflegte Immobilie in guter städtischer Lage suchen. Mit einer Wohnfläche von ca. 51 m² bietet dieses Objekt ein überzeugendes Raumangebot sowie einen praktischen Grundriss. Natürlich kann die Wohnung auch als fester Wohnsitz genutzt werden.

Die Wohnung befindet sich im Souterrain eines im Jahr 1972 erbauten Mehrfamilienhauses. Seit ihrer Fertigstellung wurde die Immobilie kontinuierlich instand gehalten. Im Jahr 2025 fand die letzte Modernisierung statt, sodass die Wohnung einen zeitgemäßen Eindruck hinterlässt und auf dem aktuellen Stand ist. Die allgemeine Ausstattungsqualität ist als normal einzustufen – eine solide Basis für individuelle Gestaltungsmöglichkeiten nach eigenen Vorstellungen.

Beim Betreten der Wohnung empfängt Sie ein gepflegter Flur, der zu allen weiteren Wohnbereichen führt. Das Wohnzimmer bildet das Herzstück der Wohnung und bietet durch seine großzügige Fensterfront einen angenehmen Lichteinfall. Die Größe des Raumes erlaubt eine flexible Möblierung, beispielsweise können ein Sofa- und ein Essbereich problemlos integriert werden.

Das angrenzende Schlafzimmer überzeugt durch seine ruhige Ausrichtung. Es bietet ausreichend Platz für ein Doppelbett sowie einen großen Kleiderschrank. Die Küche ist funktional geschnitten und ist mit einer Einbauküche ausgestattet. Das innenliegende Badezimmer wurde im Rahmen der letzten Modernisierung aufgewertet und ist zeitlos gestaltet; es verfügt über eine Badewanne und moderne Sanitärelemente.

Darüber hinaus steht den Bewohnern ein gemeinschaftlicher Fahrradkeller sowie ein eigener Kellerraum zur Verfügung, der zusätzlichen Stauraum schafft.

Das gepflegte Gemeinschaftseigentum, zu dem insbesondere die Außenanlagen zählen, wird regelmäßig durch eine Hausverwaltung betreut. Auch die Nachbarschaft weiß das ruhige, geordnete Umfeld zu schätzen.

Die Lage zeichnet sich durch eine gute Infrastruktur und kurze Wege zu Einkaufsmöglichkeiten, Ärzten, Kindergärten und Schulen aus. Öffentliche Verkehrsmittel sind schnell erreichbar und gewährleisten Flexibilität im Alltag. Für Freizeitaktivitäten bieten sich Parks und Naherholungsgebiete in der näheren Umgebung an.

Insgesamt eignet sich diese Wohnung sowohl für Eigennutzer oder einer Ferienwohnung, die sich ein komfortables, gut angebundenes Zuhause wünschen, und Wert auf eine gepflegte und zeitgemäß ausgestattete Immobilie legen. Überzeugen Sie sich persönlich im Rahmen einer Besichtigung von den Vorzügen dieser Wohnung. Wir freuen uns auf Ihre Kontaktaufnahme.

Bei der Finanzierung hilft Ihnen gerne Frau Keller von unserer Finanzabteilung "von Poll Finance".

Property ID: 26323015 - 38700 Braunlage

Details of amenities

folgende Gegenstände sind im Preis inbegriffen:

- Sauna im Abstellraum
- Vollständig möbliertes Schlafzimmer
- Wohn-Ess-Küche mit Küchenzeile
- Schlaf-Ecksofa

Property ID: 26323015 - 38700 Braunlage

All about the location

Braunlage ist ein beliebter Ferienort im Harz und bietet ganzjährig attraktive Freizeit- und Erholungsmöglichkeiten. Im Winter überzeugt der Ort mit einem vielfältigen Wintersportangebot wie Skifahren, Snowboarden, Schlittschuhlaufen und Eishockey.

In den Sommermonaten laden zahlreiche Wander- und Fahrradwege zu Aktivitäten in der Natur ein. Die reizvolle Mittelgebirgslandschaft sowie der nahegelegene Wurmberg machen Braunlage zu einem idealen Ziel für Aktivurlauber und Naturliebhaber.

Dank der familienfreundlichen Infrastruktur, touristischen Nachfrage und ganzjährigen Auslastung eignet sich Braunlage hervorragend sowohl für Eigennutzer als auch zur Vermietung als Ferienimmobilie.

Property ID: 26323015 - 38700 Braunlage

Other information

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.
Dieser ist gültig bis 11.1.2036.
Endenergieverbrauch beträgt 96.00 kwh/(m²*a).
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1972.
Die Energieeffizienzklasse ist C.

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.

Property ID: 26323015 - 38700 Braunlage

Contact partner

For further information, please contact your contact person:

Jörg Gehrke

Adolph-Roemer-Straße 16, 38678 Clausthal-Zellerfeld

Tel.: +49 5323 - 96 23 43 0

E-Mail: harz@von-poll.com

To the Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com