

Braunlage

Spannend und Vielseitig - Wohn- und Geschäftshaus mit drei Wohnungen, Laden und großem Grundstück

Property ID: 26323084



www.von-poll.com

PURCHASE PRICE: 249.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 218 m² • ROOMS: 12 • LAND AREA: 1.662 m²

Property ID: 26323084 - 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: 26323084 - 38700 Braunlage

At a glance

Property ID	26323084
Living Space	ca. 218 m ²
Roof Type	Mansard roof
Rooms	12
Bathrooms	3
Year of construction	1885

Purchase Price	249.000 EUR
Commission	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Condition of property	In need of renovation
Usable Space	ca. 107 m ²
Equipment	Garden / shared use, Built-in kitchen

Property ID: 26323084 - 38700 Braunlage

Energy Data

Type of heating	Single-storey heating system
Energy Source	Gas
Energy certificate valid until	15.07.2036
Power Source	Gas

Energy Certificate	Energy demand certificate
Final Energy Demand	229.30 kWh/m²a
Energy efficiency class	G
Year of construction according to energy certificate	1885

Property ID: 26323084 - 38700 Braunlage

The property



Property ID: 26323084 - 38700 Braunlage

The property



Property ID: 26323084 - 38700 Braunlage

The property



Property ID: 26323084 - 38700 Braunlage

The property



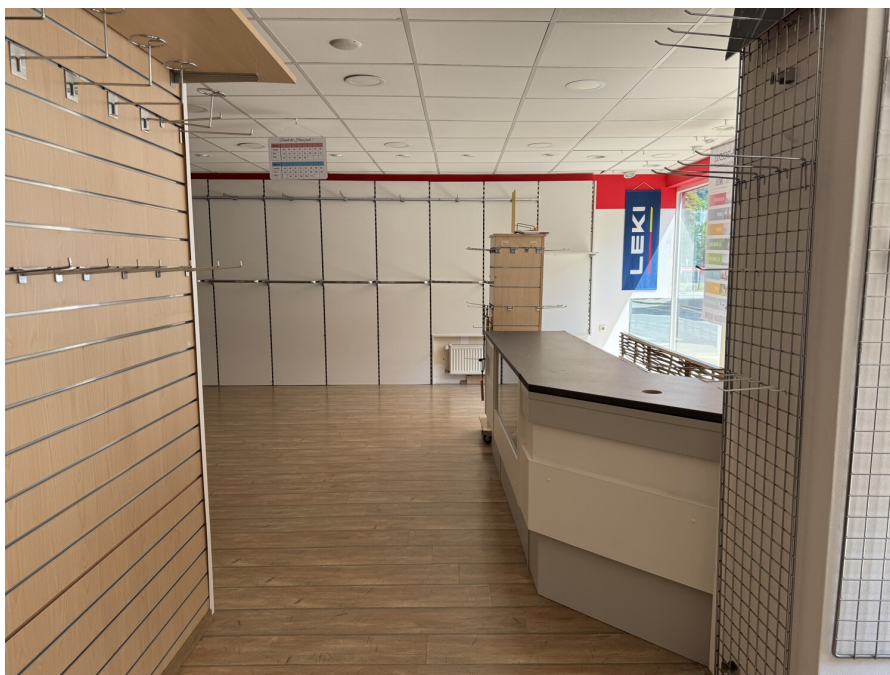
Property ID: 26323084 - 38700 Braunlage

The property



Property ID: 26323084 - 38700 Braunlage

The property



Property ID: 26323084 - 38700 Braunlage

The property



Property ID: 26323084 - 38700 Braunlage

The property



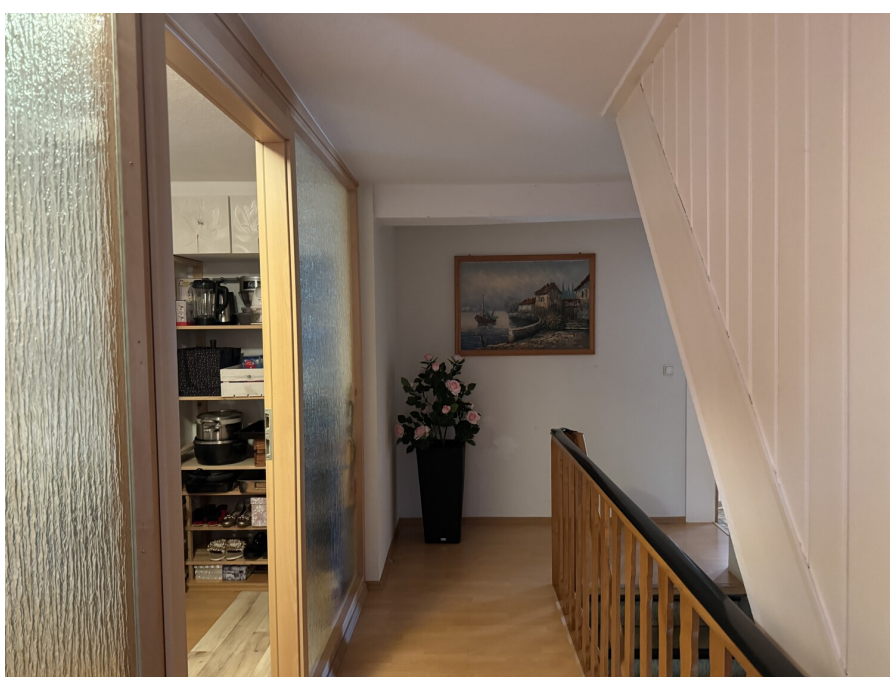
Property ID: 26323084 - 38700 Braunlage

The property



Property ID: 26323084 - 38700 Braunlage

The property



Property ID: 26323084 - 38700 Braunlage

The property



Property ID: 26323084 - 38700 Braunlage

The property



Property ID: 26323084 - 38700 Braunlage

The property



Property ID: 26323084 - 38700 Braunlage

The property



Property ID: 26323084 - 38700 Braunlage

The property



Property ID: 26323084 - 38700 Braunlage

The property



Property ID: 26323084 - 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: 26323084 - 38700 Braunlage

A first impression

Im staatlich anerkannten Luftkur- und Wintersportort Braunlage und hier mitten im Zentrum in der beliebten Einkaufsstraße befindet sich dieses interessante Wohn- und Geschäftshaus mit vielfältigen Nutzungsmöglichkeiten für Eigentümer und/oder Investoren auf einem 1.662 m² großen Grundstück. Die Immobilie wurde um 1885 errichtet und um 1915/16 durch einen Anbau erweitert. Insgesamt gibt es ca. 325 m² Wohn- und Nutzfläche inkl. des Ladengeschäfts.

Die Immobilie besteht aus drei Wohneinheiten (wovon eine Wohneinheit vermietet ist) und dem Ladengeschäft und eignet sich hervorragend für die Kombination aus Wohnen und Arbeiten unter einem Dach, als Mehrgenerationenhaus oder für die Vermietung der einzelnen Einheiten. Fantastisch ist das großzügige Grundstück - fast einmalig mitten im Ort - welches eine Vielzahl von Gestaltungsmöglichkeiten bietet. Auf dem Grundstück gibt es im jetzigen Zustand ein Hinterhaus, PKW-Stellplätze, Grünfläche und eine Garage.

Gern geben wir Ihnen einen kleinen Einblick in das Gebäude:

Ladengeschäft auf zwei Ebenen, ca. 107 m² Fläche, separater Eingang, Laminatfussboden WC/Büro/Lagerraum

Wohnung im Erdgeschoss, leerstehend, ca. 64 m² Wohnfläche.

Die Wohnung verfügt über drei Zimmer, Küche, Bad und ist sanierungsbedürftig.

Wohnung im 1. Obergeschoss, vermietet, ca. 47 m² Wohnfläche, Kaltmiete 210,00 Euro /Monat.

Die Wohnung verfügt über zwei Zimmer, Küche und Badezimmer mit Dusche

Wohnung im 1. Obergeschoss, leerstehend ca. 111 m²

Die Wohnung verfügt über fünf Zimmer, Küche, Bad und separates WC. Bad, WC und Küche sind modernisiert, in den anderen Räumen besteht Renovierungs- bzw. Sanierungsbedarf.

Beheizt wird die Immobilie mit Gas-Etagenheizungen. Einige Fenster sind zweifach verglast und wurden ca. im Jahr 2016 ausgetauscht, einige Fenster sind aus den 70er Jahren.

Insgesamt ist die Ausstattungsqualität einfach und es besteht Renovierungs- bzw. Sanierungsbedarf, so dass die Chance besteht, die Immobilie nach Ihren Wünschen und Vorstellungen zu verbessern bzw. zu verändern.

Durch die hervorragende Lage, die Größe von Haus und Grundstück und die Möglichkeit Wohnen und Gewerbe miteinander zu verbinden, bieten sich sehr interessante Entwicklungs- und Nutzungsmöglichkeiten.

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

Sehr gern steht Ihnen von Poll Finance mit Frau Keller für eine Finanzierung zur Seite.

Property ID: 26323084 - 38700 Braunlage

Details of amenities

- Gas-Etagenheizungen
- drei Wohneinheiten
- ein Ladengeschäft
- großes Grundstück
- teilweise historische Elemente
- teilweise 2-fach verglaste Kunststofffenster, teilweise einfach verglaste Fenster
- Asbestfassade
- ausbaufähiges Dachgeschoss

Property ID: 26323084 - 38700 Braunlage

All about the location

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. Viele Geschäfte haben auch am Samstag nachmittag und am Sonntag geöffnet. 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.

Property ID: 26323084 - 38700 Braunlage

Other information

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: 26323084 - 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