

Braunlage

Sanierungsbedürftiges Appartementhaus in guter Lage mit vielseitigem Entwicklungspotential

Property ID: 26323082



PURCHASE PRICE: 199.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 399 m² • ROOMS: 19 • LAND AREA: 1.169 m²

Property ID: 26323082 - 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: 26323082 - 38700 Braunlage

At a glance

Property ID	26323082
Living Space	ca. 399 m²
Roof Type	Gabled roof
Rooms	19
Bathrooms	7
Year of construction	1936
Type of parking	2 x Outdoor parking space, 1 x Garage

Purchase Price	199.000 EUR
House	Holiday home
Commission	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Condition of property	Well-maintained
Equipment	Terrace, Guest WC, Swimming pool, Sauna, Garden / shared use, Built-in kitchen, Balcony

Property ID: 26323082 - 38700 Braunlage

Energy Data

Energy Source	Gas
Energy certificate valid until	12.07.2031

Energy Certificate	Energy consumption certificate
Final energy consumption	230.00 kWh/m²a
Energy efficiency class	D
Year of construction according to energy certificate	1936

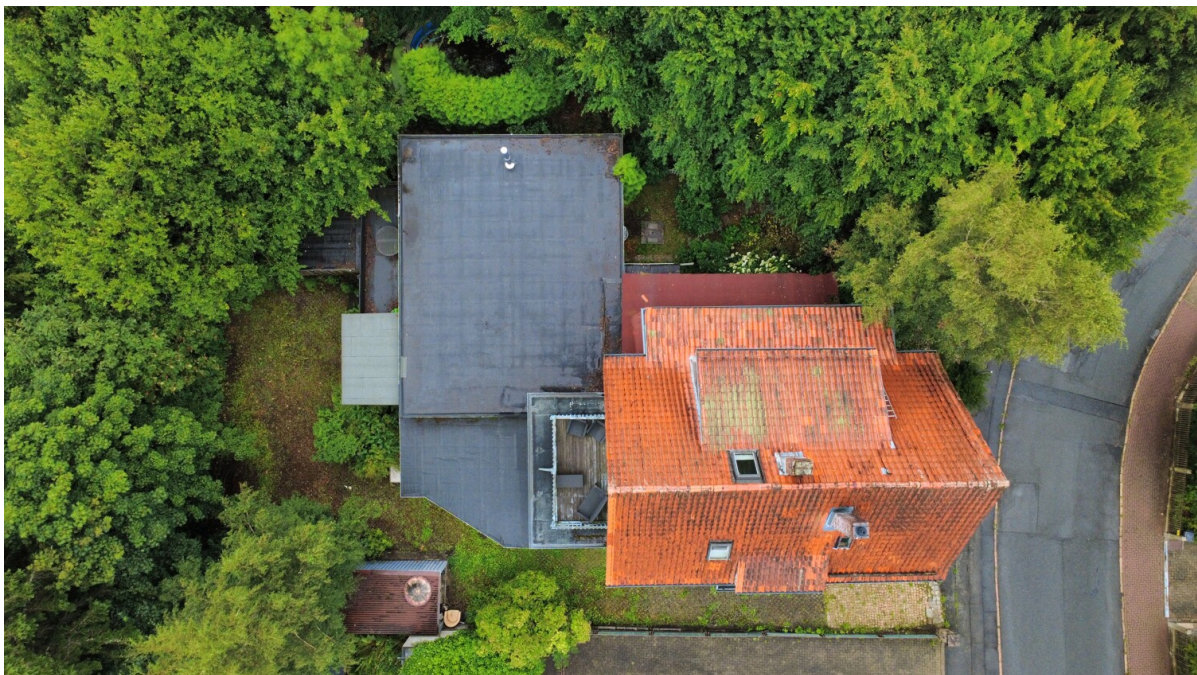
Property ID: 26323082 - 38700 Braunlage

The property



Property ID: 26323082 - 38700 Braunlage

The property



 VON POLL
IMMOBILIEN

Professionelle Immobilienbewertung
kostenfrei und unverbindlich

- ✓ Kompetente Wertermittlung vor Ort
- ✓ Zahlreiche registrierte und solvente Kaufinteressenten
- ✓ Regional verwurzelt und von Kunden empfohlen



Kundenbewertung **4,9**
★★★★★

Partner-Shop Harz | Adolph-Roemer-Straße 16 | 38678 Clausthal-Zellerfeld | T.: 05323 - 96 23 43 0 | harz@von-poll.com

Property ID: 26323082 - 38700 Braunlage

A first impression

Zum Verkauf steht ein großzügiges, sanierungsbedürftiges Entwicklungsobjekt in Braunlage auf einem ca. 1.169 m² großen Grundstück. Das ehemals als Beherbergungs- und Ferienobjekt genutzte Gebäude bietet mit seiner umfangreichen Raumstruktur eine interessante Ausgangsbasis für Investoren, Projektentwickler und Kapitalanleger.

Das Gebäude verfügt über eine Nettogrundfläche von ca. 399 m² laut Energieausweis und ist derzeit in insgesamt ca. sieben wohnungsähnliche bzw. separat nutzbare Bereiche gegliedert. Diese verteilen sich über mehrere Etagen einschließlich Dachgeschoss und Souterrain. Die vorhandene Struktur umfasst zahlreiche Wohn-, Schlaf-, Küchen- und Sanitärbereiche und bietet damit vielseitiges Potenzial für eine zukünftige Neuaufteilung oder Weiterentwicklung.

Ergänzt wird das Raumangebot durch einen ausgebauten Spitzboden, mehrere Keller- und Nebenräume, mehrere Balkone sowie großzügige Gemeinschaftsflächen im Souterrain. Aufgrund der Hanglage bestehen von der unteren Ebene direkte Zugänge zum Garten und zu den Außenflächen.

Ein besonderes Merkmal ist der vorhandene Freizeit- und Wellnessbereich mit Sauna und Solarium. Im Außenbereich befinden sich zudem ein Pool, ein Jacuzzi sowie eine großzügige Terrasse mit Steinkamin. Eine Garage gehört ebenfalls zum Objekt.

Die Immobilie befindet sich insgesamt in einem deutlich sanierungsbedürftigen Zustand und bietet dadurch die Möglichkeit, das Gebäude umfassend neu zu gestalten und auf ein zukünftiges Nutzungskonzept auszurichten. Gerade die Kombination aus ca. sieben nutzbaren Bereichen, rund 399 m² Nettogrundfläche, 1.169 m² Grundstück sowie umfangreichen Außen- und Gemeinschaftsflächen macht das Objekt für eine investitionsorientierte Entwicklung interessant.

Die konkrete zukünftige Nutzung sowie die Genehmigung der einzelnen Einheiten als Wohnungen sind im Rahmen der weiteren Projektplanung zu prüfen.

Property ID: 26323082 - 38700 Braunlage

Details of amenities

Das Objekt verfügt über eine umfangreiche Raumstruktur und zahlreiche Ausstattungsmerkmale, befindet sich jedoch insgesamt in einem stark sanierungsbedürftigen Zustand bis hin zu einer möglichen Kernsanierung.

- Ca. 7 wohnungsähnliche bzw. separat nutzbare Einheiten
- Mehrere Wohn-, Schlaf- und Aufenthaltsbereiche
- Mehrere Küchen bzw. vorhandene Küchenanschlüsse
- Zahlreiche Badezimmer und separate WCs
- Mehrere Balkone
- Ausgebauter Spitzboden
- Großzügige Souterrainflächen
- Große Küche mit angrenzendem Gemeinschafts-/Aufenthaltsbereich
- Saunabereich mit Solarium
- Außenpool
- Jacuzzi/Whirlpool
- Großzügige Terrasse mit Steinkamin
- Kamin im Souterrain
- Garten- und Außenflächen
- Mehrere Keller- und Abstellräume
- Garage

Zustand: Das Gebäude weist einen erheblichen Sanierungs- und Modernisierungsbedarf auf. Küchen und Sanitärbereiche sind teilweise nicht mehr vorhanden, zurückgebaut oder erneuerungsbedürftig. Auch Boden-, Wand- und Deckenflächen sowie Teile der technischen Ausstattung bedürfen einer umfassenden Überarbeitung. In einzelnen Bereichen sind zudem Feuchtigkeits- bzw. Schimmelspuren vorhanden.

Das Objekt ist daher insbesondere für Investoren und Projektentwickler geeignet, die eine umfassende Sanierung bis hin zur Kernsanierung und anschließenden Neupositionierung der Immobilie planen.

Property ID: 26323082 - 38700 Braunlage

All about the location

Braunlage ist ein staatlich anerkannter Luftkur- und Wintersportort im Harz und liegt südlich des Brockens im Landkreis Goslar. Zur Stadt gehören die Ortsteile Braunlage, Hohegeiß und Sankt Andreasberg. Die Lage inmitten der Harzer Natur mit Wurmberg, Brocken, Achtermann, Bodefällen und zahlreichen Wander- und Radwegen macht den Ort ganzjährig attraktiv.

Als eines der touristischen Zentren des Harzes bietet Braunlage eine gut ausgebaute Hotellerie und Gastronomie sowie vielfältige Freizeitmöglichkeiten. Im Winter stehen insbesondere Ski- und Wintersportangebote am Wurmberg im Vordergrund, während im Sommer unter anderem Wandern, Mountainbiking und weitere Outdoor-Aktivitäten gefragt sind.

Die Stadt ist über die Bundesstraßen B4 und B27 gut erreichbar. Zudem bestehen Busverbindungen unter anderem nach Bad Harzburg, Sankt Andreasberg, Clausthal-Zellerfeld, Walkenried und Wernigerode.

Braunlage verfügt außerdem über eine gute Infrastruktur mit Einkaufsmöglichkeiten, Restaurants, Bars, Schulen, Kindergärten, Ärzten und Apotheken. Die Kombination aus Natur, Freizeitangebot, touristischer Bedeutung und guter Versorgung sorgt für eine hohe Wohn- und Aufenthaltsqualität.

Property ID: 26323082 - 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: 26323082 - 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