

Bad Grund (Harz)

# Großzügig - Gepflegt - Lichtdurchflutet - Tolles Haus in ruhiger Lage mit Traumgarten

Número de propiedad: 25323101



[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)

PRECIO DE COMPRA: 295.000 EUR • SUPERFICIE HABITABLE: ca. 193 m<sup>2</sup> • HABITACIONES: 6 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 691 m<sup>2</sup>

Número de propiedad: 25323101 - 37539 Bad Grund (Harz)

- De un vistazo
- La propiedad
- Datos energéticos
- Una primera impresión
- Detalles de los servicios
- Todo sobre la ubicación
- Otros datos
- Contacto con el socio

Número de propiedad: 25323101 - 37539 Bad Grund (Harz)

## De un vistazo

Número de propiedad	25323101
Superficie habitable	ca. 193 m <sup>2</sup>
Tipo de techo	Techo a dos aguas
Habitaciones	6
Baños	2
Año de construcción	1967
Tipo de aparcamiento	1 x Puerto de coches, 1 x Garaje

Precio de compra	295.000 EUR
Casa	Casa unifamiliar
Comisión	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Estado de la propiedad	cuidado
Método de construcción	Sólido
Espacio utilizable	ca. 87 m <sup>2</sup>
Características	Terraza, WC para invitados, Jardín / uso compartido, Cocina empotrada, Balcón

Número de propiedad: 25323101 - 37539 Bad Grund (Harz)

## Datos energéticos

Tipo de calefacción	Calefacción central	Certificado energético	Certificado energético
Fuente de energía	Gas	Demanda de energía final	150.30 kWh/m <sup>2</sup> a
Certificado energético válido hasta	03.09.2035	Clase de eficiencia energética	E
Fuente de energía	Gas	Año de construcción según el certificado energético	1967

Número de propiedad: 25323101 - 37539 Bad Grund (Harz)

## La propiedad



[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)



[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)

Número de propiedad: 25323101 - 37539 Bad Grund (Harz)

## La propiedad



Número de propiedad: 25323101 - 37539 Bad Grund (Harz)

## La propiedad



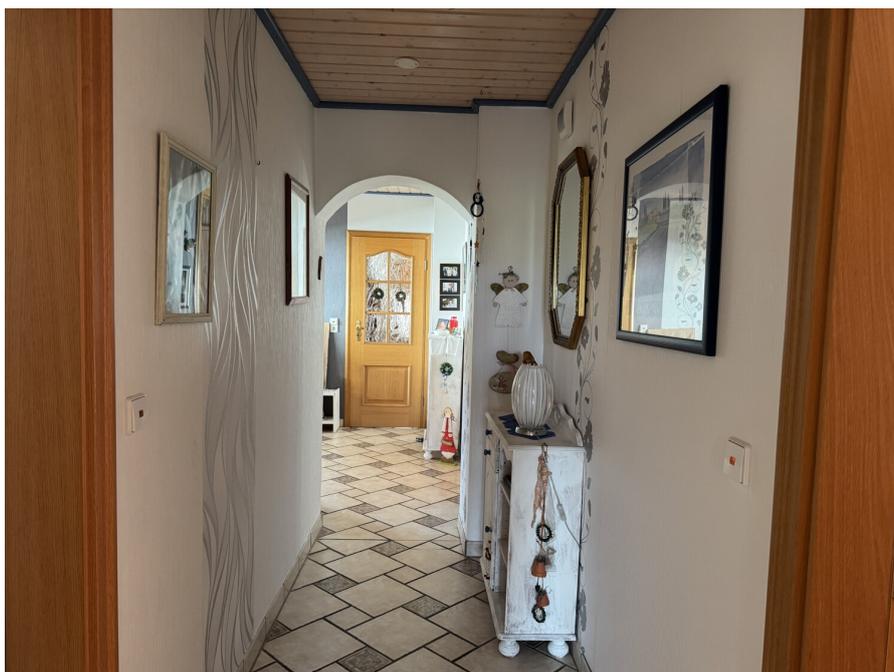
Número de propiedad: 25323101 - 37539 Bad Grund (Harz)

## La propiedad



Número de propiedad: 25323101 - 37539 Bad Grund (Harz)

## La propiedad



Número de propiedad: 25323101 - 37539 Bad Grund (Harz)

## La propiedad



Número de propiedad: 25323101 - 37539 Bad Grund (Harz)

## La propiedad



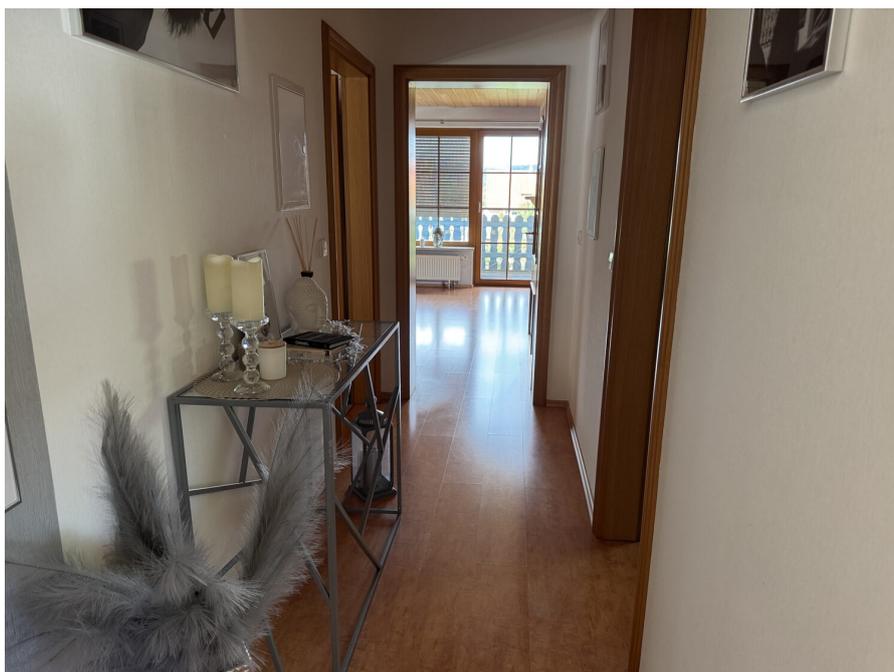
Número de propiedad: 25323101 - 37539 Bad Grund (Harz)

## La propiedad



Número de propiedad: 25323101 - 37539 Bad Grund (Harz)

## La propiedad



Número de propiedad: 25323101 - 37539 Bad Grund (Harz)

## La propiedad



Número de propiedad: 25323101 - 37539 Bad Grund (Harz)

## La propiedad



Número de propiedad: 25323101 - 37539 Bad Grund (Harz)

## La propiedad



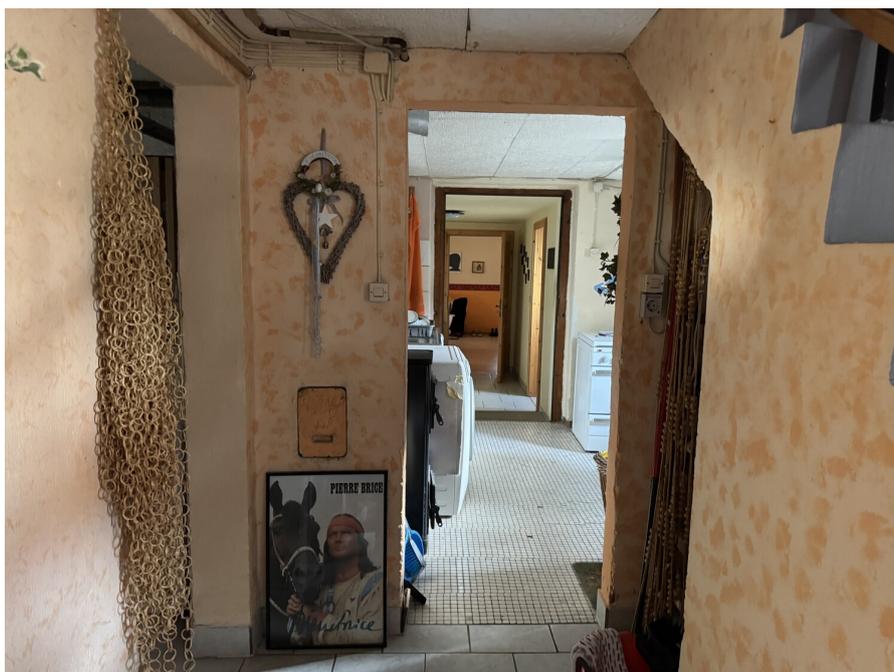
Número de propiedad: 25323101 - 37539 Bad Grund (Harz)

## La propiedad



Número de propiedad: 25323101 - 37539 Bad Grund (Harz)

## La propiedad



Número de propiedad: 25323101 - 37539 Bad Grund (Harz)

## La propiedad



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)

**Número de propiedad: 25323101 - 37539 Bad Grund (Harz)**

## Una primera impresión

Diese ansprechende und sehr gepflegte Immobilie aus dem Jahr 1967 befindet sich auf einem 691 m<sup>2</sup> großen und wunderschön eingewachsenem Grundstück in einer ruhigen Wohnlage von Badenhauen. Im Jahr 1998 wurde die Immobilie durch einen Aus- und Anbau erweitert, so dass jetzt ca. 193 m<sup>2</sup> Wohnfläche zur Verfügung stehen. Die Immobilie besticht durch eine solide Bauweise. Ein cleverer und optimal umgesetzter Grundriss vermittelt Raum und Lebensqualität und es besteht sogar die Möglichkeit, das Haus als Zweifamilien- und/oder Mehrgenerationenhaus zu nutzen.

Im Erdgeschoss befinden sich Windfang und Entreé, Küche inkl. Einbauküche, Badezimmer mit Dusche, zwei Schlafzimmer und der großzügige Wohn- und Essbereich mit Ausgang auf die Terrasse und das Grundstück.

Die Originalholztreppe führt Sie in das Obergeschoss. Hier finden sich Flur mit Loungebereich, zwei Schlafzimmer, Küche inkl. Einbauküche und Essbereich, ein kleiner Abstellraum, Badezimmer mit Dusche und Badewanne sowie das große Wohnzimmer mit Ausgang auf den Balkon. Die Zimmer im Obergeschoss haben teilweise Schrägen.

Die Immobilie ist unterkellert. Hier finden sich der Heizungsraum, Waschmaschinenbereich, Lagerräume, ein kleines Duschbad sowie ein großer Hobbyraum mit Ausgang auf das Grundstück.

Im Zuge der Erweiterung im Jahr 1998 von Haus und Garage wurde auch das Dach neu eingedeckt und das Carport erstellt.

Ein Highlight ist das traumhafte Grundstück mit Gartenhaus. Hier finden die Großen ausreichend Platz zum Anbau von Obst, Gemüse und Blumen sowie zum Relaxen und Entspannen und die Kleinen genug Platz zum Spielen.

Wir freuen uns auf Ihre Kontaktaufnahme und darauf, Ihnen dieses Schmuckstück präsentieren zu dürfen.

Gern steht Ihnen von Poll Finance für eine Finanzierung zur Seite.

Número de propiedad: 25323101 - 37539 Bad Grund (Harz)

## Detalles de los servicios

- Erweiterung und Vergrößerung des Hauses ca. 1998
- Gaszentralheizung (Brenner aus dem Jahr 2016)
- Terrasse im Erdgeschoss mit elektrischer Markise
- Dach aus dem Jahr 1998
- 2-fach verglaste Holzfenster
- Jalousien
- Parkettfußboden, Laminatfußboden, Fliesen
- Garage
- Carport
- traumhaft eingewachsenes Grundstück
- Balkon im Obergeschoss

**Número de propiedad: 25323101 - 37539 Bad Grund (Harz)**

## Todo sobre la ubicación

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 Münchehof, 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.

Número de propiedad: 25323101 - 37539 Bad Grund (Harz)

## Otros datos

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.  
Dieser ist gültig bis 3.9.2035.  
Endenergiebedarf beträgt 150.30 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).  
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.  
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1967.  
Die Energieeffizienzklasse ist E.

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.

Número de propiedad: 25323101 - 37539 Bad Grund (Harz)

## Contacto con el socio

Para más información, dirijase a su persona de contacto:

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)

*Al aviso legal de von Poll Immobilien GmbH*

---

[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)