

Braunlage

## Schöne Souterrain-Ferienwohnung mit ca. 51 m<sup>2</sup> Wohnfläche in zentraler Lage von Braunlage

*Número de propiedad: 26323015*



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

**PRECIO DE COMPRA: 72.500 EUR • SUPERFICIE HABITABLE: ca. 51 m<sup>2</sup> • HABITACIONES: 2**

Número de propiedad: 26323015 - 38700 Braunlage

- 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: 26323015 - 38700 Braunlage

## De un vistazo

Número de propiedad	26323015
Superficie habitable	ca. 51 m <sup>2</sup>
Piso	1
Habitaciones	2
Dormitorios	1
Baños	1
Año de construcción	1972

Precio de compra	72.500 EUR
Piso	Piso
Comisión	Käuferprovision beträgt 2700,- € (inkl. MwSt.) Käuferprovision beträgt XX € (inkl. MwSt.)
Modernización / Rehabilitación	2025
Estado de la propiedad	cuidado
Método de construcción	Sólido
Características	Sauna, Cocina empotrada

Número de propiedad: 26323015 - 38700 Braunlage

## Datos energéticos

Tipo de calefacción	Calefacción central	Certificado energético	Certificado de consumo
Fuente de energía	Gas	Consumo de energía final	96.00 kWh/m <sup>2</sup> a
Certificado energético válido hasta	11.01.2036	Clase de eficiencia energética	C
Fuente de energía	Gas	Año de construcción según el certificado energético	1972

Número de propiedad: 26323015 - 38700 Braunlage

## La propiedad



Número de propiedad: 26323015 - 38700 Braunlage

## La propiedad



Número de propiedad: 26323015 - 38700 Braunlage

## La propiedad



Número de propiedad: 26323015 - 38700 Braunlage

## 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: 26323015 - 38700 Braunlage

## Una primera impresión

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 m<sup>2</sup> 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".

Número de propiedad: 26323015 - 38700 Braunlage

## Detalles de los servicios

folgende Gegenstände sind im Preis inbegriffen:

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

Número de propiedad: 26323015 - 38700 Braunlage

## Todo sobre la ubicación

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.

Número de propiedad: 26323015 - 38700 Braunlage

## Otros datos

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 11.1.2036.

Endenergieverbrauch beträgt 96.00 kWh/(m<sup>2</sup>\*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 Geldwäschegegesetz (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 Geldwäschegegesetz 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.



VON POLL  
REAL ESTATE

Número de propiedad: 26323015 - 38700 Braunlage

## Contacto con el socio

Para más información, diríjase 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

*Al aviso legal de von Poll Immobilien GmbH*

---

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