

**Bad Grund (Harz)**

# Die perfekte Kapitalanlage: Großzügiges Mehrfamilienhaus in Badhausen mit fünf Wohneinheiten

*Número de propiedad: 26323090*



**PRECIO DE COMPRA: 295.000 EUR • SUPERFICIE HABITABLE: ca. 520 m<sup>2</sup> • HABITACIONES: 18 •  
SUPERFICIE DEL TERRENO: 3.380 m<sup>2</sup>**

**Número de propiedad: 26323090 - 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: 26323090 - 37539 Bad Grund (Harz)

## De un vistazo

|                      |                        |
|----------------------|------------------------|
| Número de propiedad  | 26323090               |
| Superficie habitable | ca. 520 m <sup>2</sup> |
| Tipo de techo        | Techo a dos aguas      |
| Habitaciones         | 18                     |
| Baños                | 7                      |
| Año de construcción  | 1870                   |

|                        |                                                                           |
|------------------------|---------------------------------------------------------------------------|
| Precio de compra       | 295.000 EUR                                                               |
| Casa                   | Casa plurifamiliar                                                        |
| Comisión               | Käuferprovision beträgt 7,14 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Estado de la propiedad | para reformar                                                             |
| Espacio utilizable     | ca. 100 m <sup>2</sup>                                                    |
| Características        | Sauna, Jardín / uso compartido, Cocina empotrada                          |

Número de propiedad: 26323090 - 37539 Bad Grund (Harz)

## Datos energéticos

|                                     |                     |
|-------------------------------------|---------------------|
| Tipo de calefacción                 | Calefacción central |
| Fuente de energía                   | Gas                 |
| Certificado energético válido hasta | 07.07.2036          |
| Fuente de energía                   | Gas                 |

|                                                     |                        |
|-----------------------------------------------------|------------------------|
| Certificado energético                              | Certificado de consumo |
| Consumo de energía final                            | 132.90 kWh/m²a         |
| Clase de eficiencia energética                      | E                      |
| Año de construcción según el certificado energético | 1870                   |



Número de propiedad: 26323090 - 37539 Bad Grund (Harz)

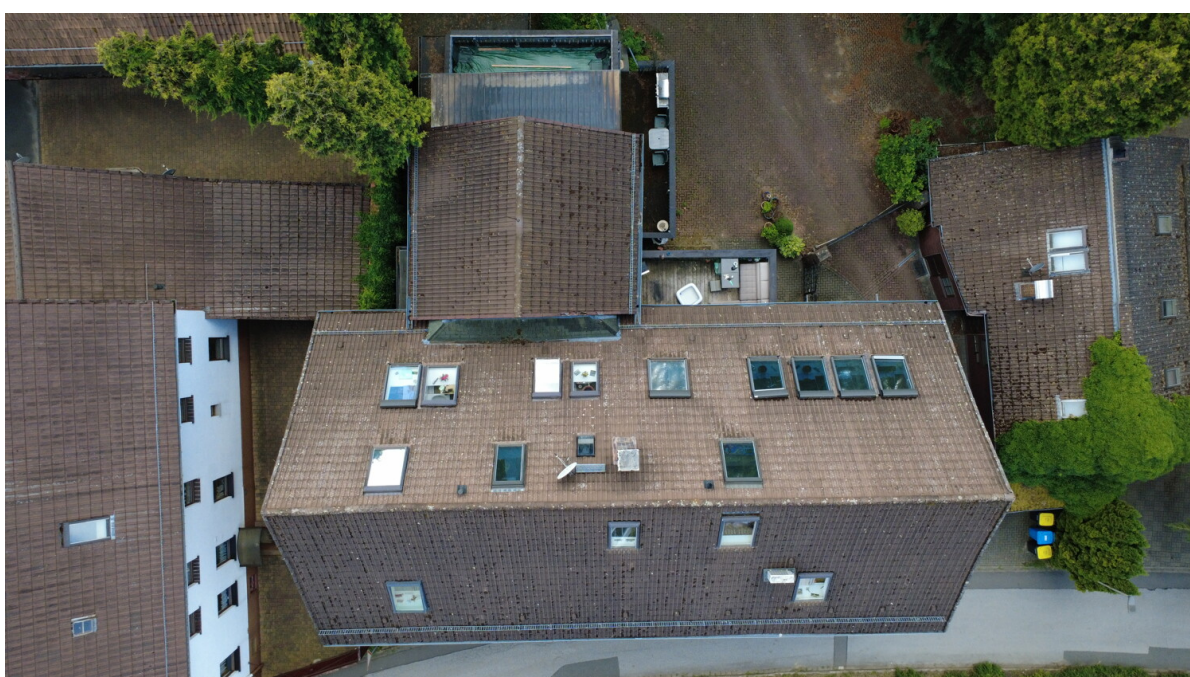
## La propiedad





Número de propiedad: 26323090 - 37539 Bad Grund (Harz)

## La propiedad





Número de propiedad: 26323090 - 37539 Bad Grund (Harz)

## La propiedad





Número de propiedad: 26323090 - 37539 Bad Grund (Harz)

## La propiedad





Número de propiedad: 26323090 - 37539 Bad Grund (Harz)

## La propiedad





Número de propiedad: 26323090 - 37539 Bad Grund (Harz)

## La propiedad





Número de propiedad: 26323090 - 37539 Bad Grund (Harz)

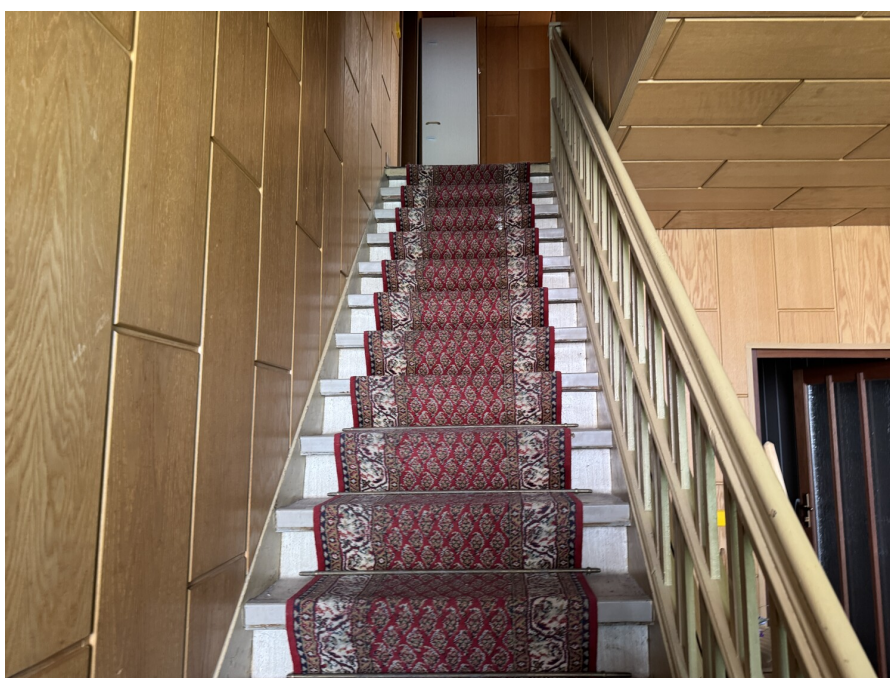
## La propiedad





Número de propiedad: 26323090 - 37539 Bad Grund (Harz)

## La propiedad



Número de propiedad: 26323090 - 37539 Bad Grund (Harz)

## La propiedad





Número de propiedad: 26323090 - 37539 Bad Grund (Harz)

## La propiedad



Número de propiedad: 26323090 - 37539 Bad Grund (Harz)

## La propiedad





Número de propiedad: 26323090 - 37539 Bad Grund (Harz)

## La propiedad



Número de propiedad: 26323090 - 37539 Bad Grund (Harz)

## La propiedad





Número de propiedad: 26323090 - 37539 Bad Grund (Harz)

## La propiedad



Número de propiedad: 26323090 - 37539 Bad Grund (Harz)

## La propiedad

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



**Número de propiedad: 26323090 - 37539 Bad Grund (Harz)**

## Una primera impresión

Angeboten wird hier ein interessantes und mit Charme und Individualität ausgebautes Mehrfamilienhaus mit einem parkähnlichen Grundstück in Badenhausen. Das um 1870 erbaute und Mitte der 90er Jahre sanierte und um Anbauten erweiterte Objekt verfügt über insgesamt fünf Wohneinheiten im Haupthaus. Im Nebengebäude befindet sich ein kleines Appartement, welches von der Eigentümerfamilie genutzt worden ist. Die Wohnung im Erdgeschoss, die ebenfalls von der Eigentümerfamilie genutzt worden ist und das Appartement sind nicht bewohnt, die anderen vier Wohneinheiten sind vermietet. Teilweise haben die Wohneinheiten Balkon und/oder Terrasse. Weiterhin gibt es im Nebengebäude eine Sauna, Garage und auf dem Grundstück mehrere Carports sowie PKW-Aussenstellplätze. Verschiedene Nutzungsmöglichkeiten sind gegeben, die Wohnung im Erdgeschoss eignet sich hervorragend als Eigentümerwohnung aber natürlich auch für die Vermietung.

Die Gesamtwohnfläche beträgt ca. 520 m<sup>2</sup>, wobei die tatsächliche Wohnfläche nach Aufmaß durch den Eigentümer schätzungsweise bei ca. 600 m<sup>2</sup> liegt. Zur Zeit wird geprüft ob detaillierte Unterlagen vorliegen, die die genaue Wohnflächenberechnung beinhalten. Das Appartement ist als Nutzfläche angegeben, da auch hier keine genauen Unterlagen vorliegen, ob dieses als Wohnfläche genehmigt ist.

Die monatliche IST-Netto-Miete beträgt 1.920,00 Euro /Monat, somit 23.040,00 Euro p.a. Durch eine evtl. Vollvermietung ist Mietsteigerungspotential vorhanden.

Beheizt wird die Immobilie mit Gasheizungen. Die Wohnung im Dachgeschoss hat eine separate Heizung, die Wohnungen im Erdgeschoss und im Obergeschoss werden zentral beheizt mit einer Therme, die sich in der Erdgeschoss-Wohnung befindet. Die Wohneinheiten verfügen über Einbauküchen, die den Mietern zur Nutzung überlassen ist. Kellerräume sind ebenfalls vorhanden und mit vermietet.

Die Immobilie bietet sehr viel Potential, wurde jedoch in den letzten Jahren vernachlässigt, so dass schon Renovierungs- bzw. Sanierungsbedarf besteht. Daher bieten sich viele Möglichkeiten, die vorhandene Substanz individuell nach Ihren Vorstellungen weiterzuentwickeln und an die heutigen Anforderungen und Bedürfnisse anzupassen.

Ein absolutes Highlight ist das parkähnliche Grundstück, das ausreichend Platz zum Gärtnern bietet aber auch viele gemütliche Ecken hat zum Sitzen, Relaxen und Entspannen. Auf dem Grundstück befinden sich ebenfalls einige Carports, die von den Mietern genutzt werden.

**Wir bitten um Ihr Verständnis, dass wir aus Diskretionsgründen keine Fotos der vermieteten Wohnungen veröffentlichen, die im Exposé vorhandenen Fotos stammen aus der nicht bewohnten Erdgeschosswohnung.**

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

**Gern steht Ihnen von Poll Finance mit Frau Keller für eine Finanzierung zur Seite.**



**Número de propiedad: 26323090 - 37539 Bad Grund (Harz)**

## **Detalles de los servicios**

- Gaszentralheizung für Erdgeschoss und Wohnungen im 1. OG
- Gasetagenheizung für Wohnung DG
- parkähnliches Grundstück
- Garage
- diverse Carports
- Terrasse, Balkon
- Holzfenster zweifach verglast
- Sauna
- Sanierung ca. 1994
- diverse Anbauten
- Einbauküchen in den Wohnungen

**Número de propiedad: 26323090 - 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 Münchhof, 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: 26323090 - 37539 Bad Grund (Harz)**

## Otros datos

**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: 26323090 - 37539 Bad Grund (Harz)**

## 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](mailto:harz@von-poll.com)**

*Al aviso legal de von Poll Immobilien GmbH*

---

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