

Braunlage

Immeuble d'appartements comprenant 5 logements et 6 garages à Hohegeiß

CODE DU BIEN: 25323112



www.von-poll.com

PRIX D'ACHAT: 185.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 268 m² • PIÈCES: 13 • SUPERFICIE DU TERRAIN: 1.130 m²

CODE DU BIEN: 25323112 - 38700 Braunlage

- En un coup d'œil
- La propriété
- Informations énergétiques
- Une première impression
- Détails des commodités
- Tout sur l'emplacement
- Plus d'informations
- Contact

CODE DU BIEN: 25323112 - 38700 Braunlage

En un coup d'œil

CODE DU BIEN	25323112
Surface habitable	ca. 268 m²
Type de toiture	à deux versants
Pièces	13
Salles de bains	5
Année de construction	1900
Place de stationnement	6 x Garage

Prix d'achat	185.000 EUR
Type de bien	Maison multifamiliale
Commission pour le locataire	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
État de la propriété	Bon état
Aménagement	Jardin / utilisation partagée

CODE DU BIEN: 25323112 - 38700 Braunlage

Informations énergétiques

Type de chauffage	Chauffage centralisé	Certification énergétique	Certificat de performance énergétique
Chauffage	Gaz	Consommation finale d'énergie	150.20 kWh/m²a
Certification énergétique valable jusqu'au	06.05.2029	Classement énergétique	E
Source d'alimentation	Gaz	Année de construction selon le certificat énergétique	1900

CODE DU BIEN: 25323112 - 38700 Braunlage

La propriété



www.von-poll.com



CODE DU BIEN: 25323112 - 38700 Braunlage

La propriété



CODE DU BIEN: 25323112 - 38700 Braunlage

La propriété



CODE DU BIEN: 25323112 - 38700 Braunlage

La propriété



CODE DU BIEN: 25323112 - 38700 Braunlage

La propriété



CODE DU BIEN: 25323112 - 38700 Braunlage

La propriété



CODE DU BIEN: 25323112 - 38700 Braunlage

La propriété



CODE DU BIEN: 25323112 - 38700 Braunlage

La propriété



CODE DU BIEN: 25323112 - 38700 Braunlage

La propriété



CODE DU BIEN: 25323112 - 38700 Braunlage

La propriété



CODE DU BIEN: 25323112 - 38700 Braunlage

La propriété



CODE DU BIEN: 25323112 - 38700 Braunlage

La propriété

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

CODE DU BIEN: 25323112 - 38700 Braunlage

Une première impression

Vivez là où les autres passent leurs vacances ! Ce charmant immeuble d'appartements du début du XXe siècle est situé au cœur de la station thermale de Hohegeiß, sur un terrain d'environ 1 130 m². La propriété offre environ 268 m² de surface habitable, répartis en 5 appartements (2 au rez-de-chaussée, 2 au premier étage et 1 sous les combles). L'immeuble dispose d'un sous-sol partiel. Quatre appartements sont actuellement loués, et l'appartement sous les combles est vacant. Le loyer mensuel actuel, au 1er janvier 2026, est de 1 195,00 €, soit un total de 14 340,00 € par an. Le loyer annuel potentiel, en cas de pleine occupation, est de 1 535,00 € par mois, soit un total de 18 420,00 €. À cela s'ajoutent des frais de location de garage de 315,00 € par mois, soit un total de 3 780,00 € par an. Le loyer annuel net total peut donc atteindre 22 200,00 €. Le chauffage est assuré par une chaudière à gaz. Le système de chauffage est loué et a été renouvelé en 2024. Le bail est d'une durée de 15 ans et le loyer mensuel s'élève à 173,00 €. Ces coûts sont inclus dans les charges. Les appartements sont simples mais bien entretenus. Des rénovations ont été effectuées, notamment la pose de nouveaux parquets stratifiés et de carrelages. Le vaste jardin offre un espace généreux pour se détendre. Les six garages, actuellement loués, constituent un atout majeur. Vous pouvez ainsi acquérir un bien immobilier de qualité dans un quartier agréable. Nous restons à votre disposition. Von Poll Finance se fera un plaisir de vous accompagner dans votre projet de financement.

CODE DU BIEN: 25323112 - 38700 Braunlage

Détails des commodités

- 5 Wohneinheiten
- Gaszentralheizung mit Warmwasserspeicher (geleaste Heizungsanlage aus 2024)
- Fenster zu ca. 70 % erneuert in den letzten 6 Jahren (Kunststofffenster doppelt verglast)
- separater Waschmaschinenraum mit Platz zum Wäsche trocknen
- separater Abstellraum z. B. für Fahrräder und Gartengeräte

CODE DU BIEN: 25323112 - 38700 Braunlage

Tout sur l'emplacement

Das Bergdorf Hohegeiß ist mit 642 m über NN einer der höchsten Orte im Nationalpark Harz. Der Ort liegt inmitten von Bergwiesen und Wäldern, die unter Naturschutz stehen und trägt mit seiner klaren, reinen Bergluft das Prädikat "Erholungsort".

Im Naturparadies Hohegeiß blühen auf den Bergwiesen seltene Blumen und Kräuter. Die besondere Höhenlage bietet klimatische Reize.

Der Ort liegt direkt an der ehemaligen innerdeutschen Grenze. Die Bundesländer Niedersachsen, Thüringen und Sachsen-Anhalt liegen direkt beieinander. Eine durch und durch interessante Gegend, sowohl historisch als auch literarisch, kulturell und naturbedingt. Zu Fuß oder mit der historischen Harzer Schmalspur-Dampflockbahn kann der "Brocken", ein geschichtlich interessanter Berg, erreicht werden. Im Umkreis von ca. 50 km gibt es drei UNESCO Weltkulturstätten zu besichtigen. Die historischen Städte Goslar, Wernigerode und Quedlinburg sind pittoresk und sehenswert und leicht mit dem Auto zu erreichen. Das Zisterzienser Kloster in Walkenried mit einem schönen Museum und die Whiskey-Destillerie in Zorge liegen in unmittelbarer Nähe.

Die interessante VW-Autostadt (Wolfsburg) kann in nur ca. 1,5 Autostunden erreicht werden. Die Hauptstadt Berlin liegt nur ca. 2,5 Autostunden entfernt und kann innerhalb einer Tagestour besichtigt werden. Um den Ort Hohegeiß herum gibt es viel zu entdecken.

Ein Harzer Paradies auch im Winter.

Sobald der erste Schnee fällt, verwandelt sich das Bergdorf Hohegeiß in eine bezaubernde Winterlandschaft mit Loipen und Rodelbahnen. Wanderfreunde können die romantisch wirkenden Wege auch bei verschneiten Wäldern wunderbar nutzen. In nur 15 Minuten Entfernung finden sich auf dem Wurmberg ideale Skimöglichkeiten.

In und um Hohegeiß findet sich eine gute Infrastruktur. Lebensmittel gibt es im Ort direkt zu kaufen. Weitere Geschäfte sowie große Supermärkte gibt es im benachbarten Braunlage.

Auch die Anbindung mit öffentlichen Verkehrsmitteln ist sehr gut. Von Hohegeiß aus kommen Sie in viele Harzer Orte.

CODE DU BIEN: 25323112 - 38700 Braunlage

Plus d'informations

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.
Dieser ist gültig bis 6.5.2029.
Endenergieverbrauch beträgt 150.20 kwh/(m²*a).
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1900.
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 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.

CODE DU BIEN: 25323112 - 38700 Braunlage

Contact

Pour de plus amples informations, veuillez contacter votre personne de contact :

Jörg Gehrke

Adolph-Roemer-Straße 16, 38678 Clausthal-Zellerfeld

Tel.: +49 5323 - 96 23 43 0

E-Mail: harz@von-poll.com

Vers la clause de non-responsabilité de von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com