

Bad Grund

Interessantes Mehrfamilienhaus mit sechs Wohnungen und einem Pavillon in gut erreichbarer Lage

CODE DU BIEN: 26323018



www.von-poll.com

PRIX D'ACHAT: 239.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 460 m² • PIÈCES: 22 • SUPERFICIE DU TERRAIN: 827 m²

CODE DU BIEN: 26323018 - 37539 Bad Grund

- 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: 26323018 - 37539 Bad Grund

En un coup d'œil

CODE DU BIEN	26323018
Surface habitable	ca. 460 m²
Type de toiture	à deux versants
Pièces	22
Salles de bains	6
Année de construction	1931
Place de stationnement	2 x surface libre, 2 x Garage

Prix d'achat	239.000 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
Surface de plancher	ca. 80 m²
Aménagement	Jardin / utilisation partagée, Bloc-cuisine

CODE DU BIEN: 26323018 - 37539 Bad Grund

Informations énergétiques

Type de chauffage	Chauffage à l'étage	Certification énergétique	Certificat de performance énergétique
Chauffage	Gaz	Consommation finale d'énergie	163.20 kWh/m²a
Certification énergétique valable jusqu'au	01.02.2036	Classement énergétique	F
Source d'alimentation	Gaz	Année de construction selon le certificat énergétique	1930

CODE DU BIEN: 26323018 - 37539 Bad Grund

La propriété



www.von-poll.com



CODE DU BIEN: 26323018 - 37539 Bad Grund

La propriété



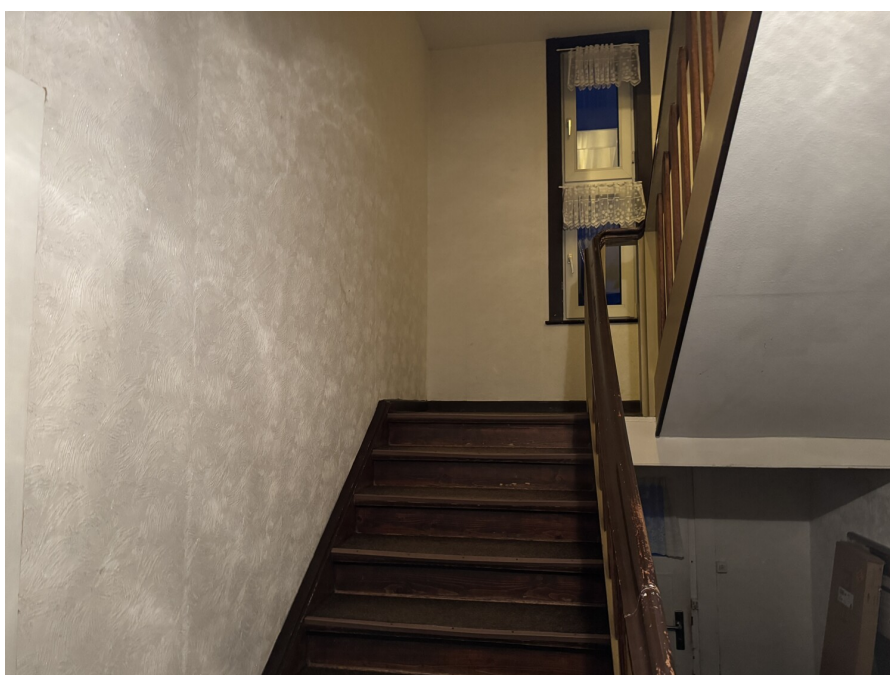
CODE DU BIEN: 26323018 - 37539 Bad Grund

La propriété



CODE DU BIEN: 26323018 - 37539 Bad Grund

La propriété



CODE DU BIEN: 26323018 - 37539 Bad Grund

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: 26323018 - 37539 Bad Grund

Une première impression

Angeboten wird hier ein charmantes und mit viel Individualität erbautes Mehrfamilienhaus in zentraler Lage von Bad Grund. Das in den 30er Jahren gebaute Haus verfügt über sechs Wohneinheiten und einem separaten Pavillon. Die Wohnungen sind allesamt lichtdurchflutet und vermitteln mit einem optimalen Grundriss, hohen Decken und überwiegend Original-Dielen, die allerdings mit Laminat überzogen sind, ein einzigartiges Wohnambiente. Die Gesamtwohnfläche beträgt ca. 460 m², hinzu kommt der Pavillon mit ca. 44 m² Nutzfläche.

Vier Wohnungen sind vermietet. Die Wohnung im Erdgeschoss rechts wird zur Zeit vollständig renoviert. Die Wohnung im 1. OG links wurde bis dato vom Eigentümer genutzt und wird zur Zeit malermäßig überarbeitet. Der Eigentümer strebt eine zeitnahe Vermietung der beiden leerstehenden Wohnungen an.

Beheizt werden die Wohnungen mit Gas-Etagenheizungen, wobei jede Wohnung eine eigene Therme hat. Die Warmwasserversorgung erfolgt über Durchlauferhitzer. Die Gasthermen sind in den letzten Jahren erneuert worden. Weiterhin verfügen alle Wohnungen über eine Einbauküche inkl. Elektrogeräten, die den Mietern zur Nutzung überlassen ist.

Einige der Wohnungen sind ebenfalls in den letzten Jahren partiell renoviert worden inkl. neuer Bäder.

Der Pavillon ist ebenfalls vermietet. Die beiden Garagen auf dem Grundstück sind nicht vermietet und werden zur Zeit von dem Eigentümer genutzt.

Das Dach ist ca. im Jahr 2006 neu eingedeckt, die zweifach verglasten Kunststofffenster stammen aus den 80er Jahren und die Stromleitungen sind teilweise 3-adrig, allerdings sollte FI nachgerüstet werden.

Zur Zeit beträgt die IST-Miete 1.490,00 Euro / Monat, somit 17.880,00 Euro p.a.
Die SOLL-Miete kann bei Vollvermietung 2.590,00 Euro / Monat betragen, somit 31.080,00 Euro p.a.

Das Grundstück ist pflegeleicht und bietet die Möglichkeit für die Mieter gemütliche Relax-Ecken zu schaffen.

Durch die hervorragende Lage des Hauses mit sehr guten Anbindungen an die

öffentlichen Verkehrsmittel und einer guten Mieterstruktur erwerben Sie hier eine seriöse und wertbeständige Immobilie.

Wir bitten um Ihr Verständnis, dass wir keine Fotos der Mietwohnungen veröffentlichen um die Privatsphäre der Mieter zu schützen. Selbstverständlich sind jedoch Besichtigungen nach vorheriger Anmeldung möglich.

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

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

CODE DU BIEN: 26323018 - 37539 Bad Grund

Détails des commodités

- kein Denkmalschutz
- 6 Wohnungen inkl. Einbauküche in allen Wohnungen
- Pavillon
- 2 Garagen
- Gasetagenheizungen
- Durchlauferhitzer für Warmwasser
- historisches Treppenhaus
- 2-fach verglaste Kunststofffenster aus den 80er Jahren
- Dach wurde ca. 2006 neu eingedeckt
- hohe Decken
- lichtdurchflutete Räume
- Waschmaschinenkeller
- teilweise sehr gut erhaltene Dielenfussböden
- und vieles mehr

CODE DU BIEN: 26323018 - 37539 Bad Grund

Tout sur l'emplacement

Bad Grund liegt im Naturpark Harz zwischen Seesen, Clausthal-Zellerfeld und 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 Seesen, 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.

Bad Grund verfügt über eine ausgezeichnete Infrastruktur. Ärzte, Kindergarten, Restaurants, Café, Supermarkt und alles was Sie für den täglichen Bedarf benötigen, ist zu finden. Selbstverständlich kommt auch die Natur nicht zu kurz. Wunderschöne und ausgedehnte Wanderwege laden zum Spazieren, Wandern oder Radfahren ein. - Ein Highlight ist das Arboretum - auch genannt Weltwald Bad Grund, der weit über die Bad Grundner Grenzen hinaus bekannt ist. Auch an die Kleinen ist natürlich gedacht - verschiedene Kinderspielflächen und im Winter natürlich Ski- und Rodeln garantieren für Spaß.

Mitte des 19. Jahrhunderts wurde der Ort zum Kurort und erhielt 1906 die offizielle Bezeichnung Bad.

Bad Grund ist ein Ort mit vielen Facetten und Möglichkeiten zum Wohnen und Leben - seien auch Sie ein Teil davon.

CODE DU BIEN: 26323018 - 37539 Bad Grund

Plus d'informations

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.
Dieser ist gültig bis 1.2.2036.
Endenergieverbrauch beträgt 163.20 kwh/(m²*a).
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1930.
Die Energieeffizienzklasse ist F.

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: 26323018 - 37539 Bad Grund

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