

**Braunlage**

# Attraktive Kapitalanlage im Oberharz – Mehrfamilienhaus mit Ferienvermietung in Braunlage

**CODE DU BIEN: 26323036**



**PRIX D'ACHAT: 389.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 242 m<sup>2</sup> • PIÈCES: 10 • SUPERFICIE DU TERRAIN: 487 m<sup>2</sup>**

**CODE DU BIEN: 26323036 - 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: 26323036 - 38700 Braunlage**

## En un coup d'œil

CODE DU BIEN	26323036	Prix d'achat	389.000 EUR
Surface habitable	ca. 242 m <sup>2</sup>	Type de bien	Maison multifamiliale
Type de toiture	à deux versants	Commission pour le locataire	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Pièces	10	État de la propriété	Bon état
Salles de bains	5	Technique de construction	massif
Année de construction	1934	Aménagement	Terrasse, Sauna, Jardin / utilisation partagée, Bloc-cuisine
Place de stationnement	1 x Abri de voitures, 3 x surface libre		

**CODE DU BIEN: 26323036 - 38700 Braunlage**

## Informations énergétiques

Type de chauffage	Chauffage centralisé	Certification énergétique	Certificat de performance énergétique
Chauffage	Gaz	Consommation finale d'énergie	159.63 kWh/m <sup>2</sup> a
Certification énergétique valable jusqu'au	13.12.2033	Classement énergétique	E
Source d'alimentation	Gaz	Année de construction selon le certificat énergétique	1934

CODE DU BIEN: 26323036 - 38700 Braunlage

## La propriété



CODE DU BIEN: 26323036 - 38700 Braunlage

## La propriété



CODE DU BIEN: 26323036 - 38700 Braunlage

## La propriété



CODE DU BIEN: 26323036 - 38700 Braunlage

## La propriété



CODE DU BIEN: 26323036 - 38700 Braunlage

## La propriété



CODE DU BIEN: 26323036 - 38700 Braunlage

## La propriété



CODE DU BIEN: 26323036 - 38700 Braunlage

## La propriété



CODE DU BIEN: 26323036 - 38700 Braunlage

## La propriété



CODE DU BIEN: 26323036 - 38700 Braunlage

## La propriété



CODE DU BIEN: 26323036 - 38700 Braunlage

## La propriété



CODE DU BIEN: 26323036 - 38700 Braunlage

## La propriété



CODE DU BIEN: 26323036 - 38700 Braunlage

## La propriété



CODE DU BIEN: 26323036 - 38700 Braunlage

## La propriété



CODE DU BIEN: 26323036 - 38700 Braunlage

## La propriété



CODE DU BIEN: 26323036 - 38700 Braunlage

## La propriété

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)

**CODE DU BIEN: 26323036 - 38700 Braunlage**

## Une première impression

Attraktive Kapitalanlage im Oberharz – Mehrfamilienhaus mit Ferienvermietung & Entwicklungspotenzial in Braunlage

Zum Verkauf steht ein gepflegtes Mehrfamilienhaus im Wiesengrund 8 in Braunlage im Oberharz, in unmittelbarer Nähe zum Stadtzentrum.

Durch die zentrale Lage sind sämtliche Einrichtungen des täglichen Bedarfs sowie zahlreiche Freizeitangebote bequem in wenigen Minuten erreichbar.

Das Objekt stellt eine interessante Kapitalanlage dar und umfasst insgesamt vier Wohneinheiten. Im Erdgeschoss befindet sich eine ca. 83 m<sup>2</sup> große Wohnung, die seit 2015 zuverlässig vermietet ist und somit eine stabile Einnahmebasis bietet. Die Mieter übernehmen derzeit zudem die Betreuung der Ferienwohnungen.

Im Ober- und Dachgeschoss befinden sich drei weitere Wohneinheiten mit ca. 40 m<sup>2</sup>, ca. 42 m<sup>2</sup> sowie ca. 77 m<sup>2</sup> Wohnfläche. Diese Einheiten werden derzeit erfolgreich als Ferienwohnungen genutzt, wodurch sich attraktive Einnahmemöglichkeiten und weiteres Entwicklungspotenzial ergeben. Natürlich eignen sich diese auch zur Festvermietung, da in Braunlage Wohnungen gesucht werden.

Von der Erdgeschosswohnung wurden, auf Rücksicht der Mieter, keine Bilder eingestellt.

Die Möblierung der anderen Wohnungen ist im Preis inbegriffen, somit können Sie sofort mit der Vermietung beginnen.

Das Grundstück umfasst ca. 497 m<sup>2</sup> und bietet neben dem Gebäude auch einen Gartenbereich, der von Bewohnern und Gästen genutzt werden kann.

Ein Gemeinschaftskeller steht allen Bewohnern zur Verfügung. Darüber hinaus befinden sich im Untergeschoss eine Sauna sowie ein separater Ruheraum, die insbesondere für Feriengäste einen zusätzlichen Komfort und Mehrwert bieten.

Eine auf dem Dach installierte Solaranlage unterstützt die Energieversorgung des Hauses. Die Beheizung erfolgt über eine Gaszentralheizung aus dem Jahr 2009. Ein Energieausweis liegt vor und kann bei Interesse eingesehen werden.

Das Haus wird vollständig möbliert verkauft, sodass eine sofortige Weitervermietung – insbesondere im Feriensegment – problemlos möglich ist.

Ein Carport sowie weitere Stellplätze befinden sich direkt am Objekt.

Für die Finanzierung steht Ihnen "von Poll Finance" mit Frau Keller gerne zur Verfügung – so können Sie Ihren Kauf schnell und unkompliziert realisieren.

**CODE DU BIEN: 26323036 - 38700 Braunlage**

## Détails des commodités

 Highlights auf einen Blick:

4 Wohneinheiten – davon 3 erfolgreich als Ferienwohnungen genutzt

Sofortige Einnahmen möglich durch bestehende Vermietungsstruktur

Ca. 497 m<sup>2</sup> Grundstück mit Gartenbereich

Vollständig möbliert – direkt weitervermieten ohne zusätzlichen Aufwand

Gaszentralheizung (Baujahr 2009) + Solaranlage zur Energieunterstützung

Sauna & Ruheraum – attraktiver Mehrwert für Feriengäste

1 Carport + weitere Stellplätze direkt am Objekt

Zentrale Lage in Braunlage – kurze Wege zu Einkauf, Gastronomie &

Freizeitangeboten

Langjährig vermietete Erdgeschosswohnung als stabile Einnahmebasis

**CODE DU BIEN: 26323036 - 38700 Braunlage**

## Tout sur l'emplacement

Braunlage ist ein bekannter Luftkurort und Wintersportplatz, umrahmt vom Nationalpark Harz, mit einer Höhenlage von 550 m ü. NN im Ort bis 971 m ü. NN auf dem Wurmberg. Die Stadt liegt südlich des Brockens im Landkreis Goslar in Niedersachsen und umfasst die Ortsteile Braunlage, Hohegeiß und Sankt Andreasberg.

Das vielfältige Natur- und Freizeitangebot umfasst u. a. die Steinklippe, den Großen und Kleinen Bodefall, den Wurmberg, den Achtermann, den Brocken, den felsigen Jermerstein, die Bodewiesen und die Wanderwege entlang der Warmen Bode und der Bremke. Diese Routen folgen größtenteils der ehemaligen innerdeutschen Grenze und sind auch mit dem Fahrrad gut befahrbar. In Richtung Sankt Andreasberg sind Silberteich und Hahnenkleeklippen beliebte Ausflugsziele. Braunlage bildet traditionell eines der Zentren des Fremdenverkehrs im Harz. Hierfür stehen eine gut ausgebaute Hotellerie und Gastronomie, Angebote für Camper sowie zahlreiche Freizeiteinrichtungen zur Verfügung – darunter Ski- und Wandermöglichkeiten, ein Eisstadion und der Wurmberg mit künstlich beschneiten Pisten im Winter sowie Downhill- und Monsterroller-Strecken im Sommer. Die Anbindung ist gut: über die B4 aus Richtung Braunschweig sowie die B27 aus Richtung Osten. Linienverbindungen bestehen nach Bad Harzburg, Ba

**CODE DU BIEN: 26323036 - 38700 Braunlage**

## Plus d'informations

**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.

**CODE DU BIEN: 26323036 - 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](mailto:harz@von-poll.com)

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

---

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