

Braunlage

Sanierungsbedürftiges Appartementhaus in guter Lage mit vielseitigem Entwicklungspotential

CODE DU BIEN: 26323082



PRIX D'ACHAT: 199.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 399 m² • PIÈCES: 19 • SUPERFICIE DU TERRAIN: 1.169 m²

CODE DU BIEN: 26323082 - 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: 26323082 - 38700 Braunlage

En un coup d'œil

CODE DU BIEN	26323082
Surface habitable	ca. 399 m²
Type de toiture	à deux versants
Pièces	19
Salles de bains	7
Année de construction	1936
Place de stationnement	2 x surface libre, 1 x Garage

Prix d'achat	199.000 EUR
Type de bien	Maison de vacances
Commission pour le locataire	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
État de la propriété	Bon état
Aménagement	Terrasse, WC invités, Piscine, Sauna, Jardin / utilisation partagée, Bloc-cuisine, Balcon

CODE DU BIEN: 26323082 - 38700 Braunlage

Informations énergétiques

Chauffage	Gaz
Certification énergétique valable jusqu'au	12.07.2031

Certification énergétique	Certificat de performance énergétique
Consommation finale d'énergie	230.00 kWh/m²a
Classement énergétique	D
Année de construction selon le certificat énergétique	1936

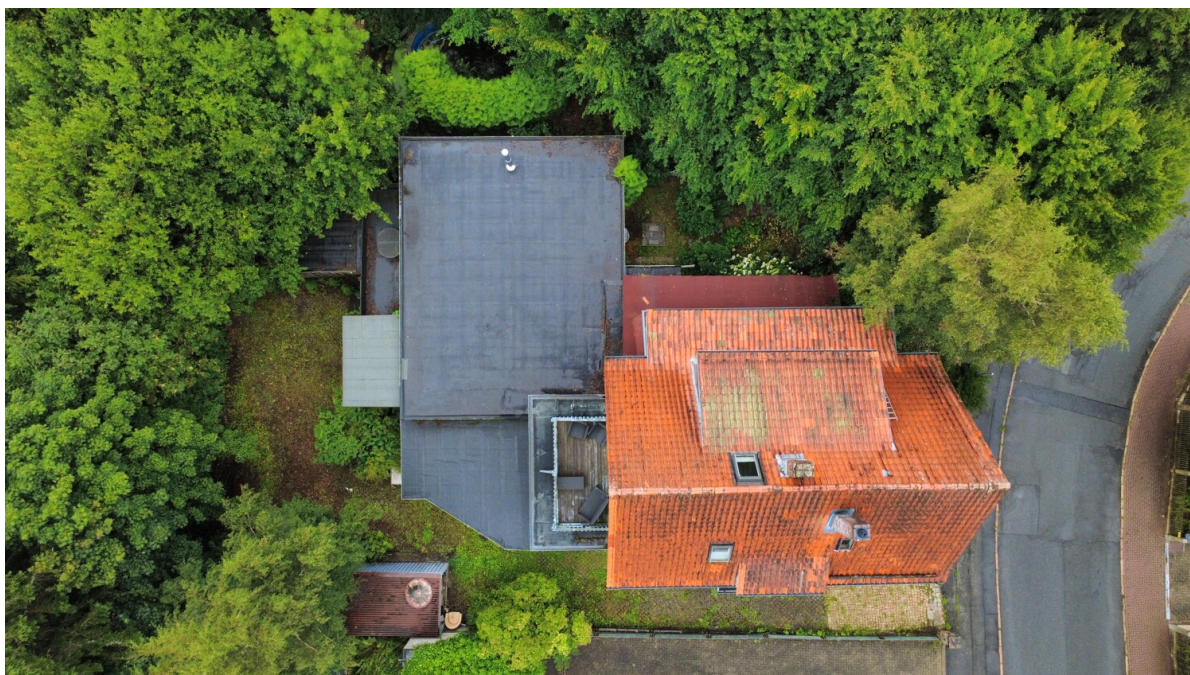
CODE DU BIEN: 26323082 - 38700 Braunlage

La propriété



CODE DU BIEN: 26323082 - 38700 Braunlage

La propriété



VP VON POLL
IMMOBILIEN

Professionelle Immobilienbewertung
kostenfrei und unverbindlich

- ✓ Kompetente Wertermittlung vor Ort
- ✓ Zahlreiche registrierte und solvente Kaufinteressenten
- ✓ Regional verwurzelt und von Kunden empfohlen



Kundenbewertung **4,9**
★★★★★

Partner-Shop Harz | Adolph-Roemer-Straße 16 | 38678 Clausthal-Zellerfeld | T.: 05323 - 96 23 43 0 | harz@von-poll.com

CODE DU BIEN: 26323082 - 38700 Braunlage

Une première impression

Zum Verkauf steht ein großzügiges, sanierungsbedürftiges Entwicklungsobjekt in Braunlage auf einem ca. 1.169 m² großen Grundstück. Das ehemals als Beherbergungs- und Ferienobjekt genutzte Gebäude bietet mit seiner umfangreichen Raumstruktur eine interessante Ausgangsbasis für Investoren, Projektentwickler und Kapitalanleger.

Das Gebäude verfügt über eine Nettogrundfläche von ca. 399 m² laut Energieausweis und ist derzeit in insgesamt ca. sieben wohnungsähnliche bzw. separat nutzbare Bereiche gegliedert. Diese verteilen sich über mehrere Etagen einschließlich Dachgeschoss und Souterrain. Die vorhandene Struktur umfasst zahlreiche Wohn-, Schlaf-, Küchen- und Sanitärbereiche und bietet damit vielseitiges Potenzial für eine zukünftige Neuaufteilung oder Weiterentwicklung.

Ergänzt wird das Raumangebot durch einen ausgebauten Spitzboden, mehrere Keller- und Nebenräume, mehrere Balkone sowie großzügige Gemeinschaftsflächen im Souterrain. Aufgrund der Hanglage bestehen von der unteren Ebene direkte Zugänge zum Garten und zu den Außenflächen.

Ein besonderes Merkmal ist der vorhandene Freizeit- und Wellnessbereich mit Sauna und Solarium. Im Außenbereich befinden sich zudem ein Pool, ein Jacuzzi sowie eine großzügige Terrasse mit Steinkamin. Eine Garage gehört ebenfalls zum Objekt.

Die Immobilie befindet sich insgesamt in einem deutlich sanierungsbedürftigen Zustand und bietet dadurch die Möglichkeit, das Gebäude umfassend neu zu gestalten und auf ein zukünftiges Nutzungskonzept auszurichten. Gerade die Kombination aus ca. sieben nutzbaren Bereichen, rund 399 m² Nettogrundfläche, 1.169 m² Grundstück sowie umfangreichen Außen- und Gemeinschaftsflächen macht das Objekt für eine investitionsorientierte Entwicklung interessant.

Die konkrete zukünftige Nutzung sowie die Genehmigung der einzelnen Einheiten als Wohnungen sind im Rahmen der weiteren Projektplanung zu prüfen.

CODE DU BIEN: 26323082 - 38700 Braunlage

Détails des commodités

Das Objekt verfügt über eine umfangreiche Raumstruktur und zahlreiche Ausstattungsmerkmale, befindet sich jedoch insgesamt in einem stark sanierungsbedürftigen Zustand bis hin zu einer möglichen Kernsanierung.

- Ca. 7 wohnungsähnliche bzw. separat nutzbare Einheiten
- Mehrere Wohn-, Schlaf- und Aufenthaltsbereiche
- Mehrere Küchen bzw. vorhandene Küchenanschlüsse
- Zahlreiche Badezimmer und separate WCs
- Mehrere Balkone
- Ausgebauter Spitzboden
- Großzügige Souterrainflächen
- Große Küche mit angrenzendem Gemeinschafts-/Aufenthaltsbereich
- Saunabereich mit Solarium
- Außenpool
- Jacuzzi/Whirlpool
- Großzügige Terrasse mit Steinkamin
- Kamin im Souterrain
- Garten- und Außenflächen
- Mehrere Keller- und Abstellräume
- Garage

Zustand: Das Gebäude weist einen erheblichen Sanierungs- und Modernisierungsbedarf auf. Küchen und Sanitärbereiche sind teilweise nicht mehr vorhanden, zurückgebaut oder erneuerungsbedürftig. Auch Boden-, Wand- und Deckenflächen sowie Teile der technischen Ausstattung bedürfen einer umfassenden Überarbeitung. In einzelnen Bereichen sind zudem Feuchtigkeits- bzw. Schimmelspuren vorhanden.

Das Objekt ist daher insbesondere für Investoren und Projektentwickler geeignet, die eine umfassende Sanierung bis hin zur Kernsanierung und anschließenden Neupositionierung der Immobilie planen.

CODE DU BIEN: 26323082 - 38700 Braunlage

Tout sur l'emplacement

Braunlage ist ein staatlich anerkannter Luftkur- und Wintersportort im Harz und liegt südlich des Brockens im Landkreis Goslar. Zur Stadt gehören die Ortsteile Braunlage, Hohegeiß und Sankt Andreasberg. Die Lage inmitten der Harzer Natur mit Wurmberg, Brocken, Achtermann, Bodefällen und zahlreichen Wander- und Radwegen macht den Ort ganzjährig attraktiv.

Als eines der touristischen Zentren des Harzes bietet Braunlage eine gut ausgebaute Hotellerie und Gastronomie sowie vielfältige Freizeitmöglichkeiten. Im Winter stehen insbesondere Ski- und Wintersportangebote am Wurmberg im Vordergrund, während im Sommer unter anderem Wandern, Mountainbiking und weitere Outdoor-Aktivitäten gefragt sind.

Die Stadt ist über die Bundesstraßen B4 und B27 gut erreichbar. Zudem bestehen Busverbindungen unter anderem nach Bad Harzburg, Sankt Andreasberg, Clausthal-Zellerfeld, Walkenried und Wernigerode.

Braunlage verfügt außerdem über eine gute Infrastruktur mit Einkaufsmöglichkeiten, Restaurants, Bars, Schulen, Kindergärten, Ärzten und Apotheken. Die Kombination aus Natur, Freizeitangebot, touristischer Bedeutung und guter Versorgung sorgt für eine hohe Wohn- und Aufenthaltsqualität.

CODE DU BIEN: 26323082 - 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 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: 26323082 - 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