Braunlage

Gästehaus in zentraler, guter Lage von Braunlage mit 306 m² Wohnfläche und 903 m² Grundstück

??????? ????????: 24323047

www.von-poll.com

???? ??????: 439.000 EUR • ?????????: ca. 306 m^2 • ???????: 14 • ?????? ???: 903 m^2

??????? ????????: 24323047 - 38700 Braunlage

- ?? ??? ?????
- ?? ???????
- ?????????? ????????
- ??? ????? ????????
- ??? ??? ??? ?????????
- ????? ??????????
- ?????????? ????????????

??????? ????????: 24323047 - 38700 Braunlage

?? ??? ?????

??????? ????????	24323047
?????????	ca. 306 m²
????? ??????	??????????? ?????
?????????? ???	??????? ?? ?? ???????
???????	14
????????	5
???? ??????????	1929
????? ??????????	3 x ?????????? ????? ??????????

???? ??????	439.000 EUR
?????	
?????????	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
??????? ??????????	??????
?????????????????? ?????	ca. 124 m²
??????	???????, ?????, ????????????? ???????

??????? ????????: 24323047 - 38700 Braunlage

??????????? ????????

????????? ?????????	???????? ????????	?????????????? ?????????	BEDARF
???? ?????????	GAS	?????? ?????? ?????????	209.60 kWh/m²a
?????????? ?????????????? ?????? ???	03.03.2034	????????? ??????????? ????????	G
???? ?????????	?????		

??????? ????????: 24323047 - 38700 Braunlage

?? ???????

??????? ????????: 24323047 - 38700 Braunlage

?? ???????

??????? ????????: 24323047 - 38700 Braunlage

?? ???????

??????? ????????: 24323047 - 38700 Braunlage

?? ???????

??????? ????????: 24323047 - 38700 Braunlage

?? ???????

??????? ????????: 24323047 - 38700 Braunlage

?? ???????

??????? ????????: 24323047 - 38700 Braunlage

?? ???????

??????? ????????: 24323047 - 38700 Braunlage

?? ???????

??????? ????????: 24323047 - 38700 Braunlage

?? ???????

??????? ????????: 24323047 - 38700 Braunlage

?? ???????

??????? ????????: 24323047 - 38700 Braunlage

?? ???????

??????? ????????: 24323047 - 38700 Braunlage

?? ???????

??????? ????????: 24323047 - 38700 Braunlage

?? ???????

??????? ????????: 24323047 - 38700 Braunlage

?? ???????

??????? ????????: 24323047 - 38700 Braunlage

?? ???????

??????? ????????: 24323047 - 38700 Braunlage

?? ???????

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN

VON POLL IMMOBILIEN

Geschäftsstellenleiter Jörg Gehrke (Mitte)
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

??????? ????????: 24323047 - 38700 Braunlage

??? ????? ????????

Das 1929 erbaute mehrstöckige Haus mit einer Gesamtwohnfläche von ca. 306 m² befindet sich auf einem großzügigen Grundstück von ca. 903 m² in einer ruhigen und gepflegten Lage, nicht weit vom Zentrum Braunlage entfernt. Es verfügt über insgesamt 14 Zimmer, davon 4 Apartments, 1 Doppelzimmer und eine separate Betreiberwohnung. Für die Gäste und dem Eigentümer steht ein schöner, großer Garten zur Verfügung, der zusätzlich über ein Gartenhaus verfügt. Die Immobilie ist mit einer Zentralheizung ausgestattet, die im Jahr 2016 erneuert wurde, sowie einem modernen Heißwasserbehälter. Die Giebelseite des Hauses wurde ebenfalls neu gemacht, um die ansprechende Optik zu erhalten. Für bis zu 5 Fahrzeuge stehen ausreichend Stellplätze zur Verfügung. Das Haus ist voll unterkellert und verfügt über einen schönen Garten mit Gartenhaus, welcher zum Entspannen und Verweilen einlädt. Ein Balkon/Terrasse bietet Platz für gemütliche Stunden im Freien. Die große Wohnung im Haus wurde kürzlich renoviert und verfügt über ein neues Badezimmer. Das Dach des Hauses wurde mit einem Harzer Doppeldeck ausgestattet. Die Immobilie wird derzeit erfolgreich als Ferienvermietung genutzt und erzielt eine gute Auslastung. Dies macht das Haus nicht nur zu einem attraktiven Wohnobjekt, sondern auch zu einer potenziell rentablen Investition. Insgesamt bietet dieses Haus vielfältige Nutzungsmöglichkeiten, sei es als großzügiges Familienheim, Anlageobjekt oder für die Vermietung von Feriengästen geeignet. Die zentrale Lage, die großzügigen Räumlichkeiten und die vielfältigen Ausstattungsmerkmale machen dieses Haus zu einer interessanten Immobilie. Kontaktieren Sie uns noch heute, um einen Besichtigungstermin zu vereinbaren und sich selbst von den Vorzügen dieses gepflegten Wohn- und Geschäftshauses zu überzeugen. Bei der Finanzierung unterstützt Sie gern "von Poll Finance".

??????? ????????: 24323047 - 38700 Braunlage

??? ??? ??? ??????????

Die Stadt Braunlage ist ein Luftkurort und Wintersportort, umrahmt vom Nationalpark Harz in einer Höhenlage von 550 m ü. NN im Ort und bis 971 m ü. NN auf dem Wurmberg. Braunlage liegt im Harz südlich des Brockens im Landkreis Goslar in Niedersachsen. Zur Stadt Braunlage gehören die Ortsteile Braunlage, Hohegeiß und Sankt Andreasberg. Zu den Natursehenswürdigkeiten in Braunlage zählen die Steinklippe sowie der Große und Kleine Bodefall. Der Wurmberg ist ebenso zu nennen, wie der benachbarte Achtermann und der Brocken. Der felsige Jermerstein nordwestlich von Braunlage ist ein touristisches Ausflugsziel, ebenso die Warme Bode mit dem Großen Bodefall und dem Kleinen Bodefall im Norden und den Bodewiesen im Süden. In Richtung Sorge können Wanderer sowohl auf der West- als auch auf der Ostseite der Warmen Bode und der am Wurmberg entspringenden Bremke folgen. Diese Wege, die großteils der ehemaligen innerdeutschen Grenze folgen, sind auch mit dem Fahrrad gut befahrbar. In Richtung Sankt Andreasberg sind der Silberteich und die Hahnenkleeklippen eine Erwähnung wert. Braunlage bildet traditionell eines der Zentren des Fremdenverkehrs im Harz. Hierfür bestehen neben einer gut ausgebauten Hotellerie und Gastronomie der unterschiedlichsten Preisklassen auch Angebote für Camper sowie Freizeiteinrichtungen wie Ski- und Wandermöglichkeiten und ein Eisstadion. Besonders zu erwähnen ist der Wurmberg. Hier wird im Winter und im Sommer sehr viel für die Touristen aber natürlich auch für die Einheimischen getan. Von künstlich beschneiten Pisten im Winter bis zu DownHill und Monsterroller im Sommer ist alles dabei. Braunlage ist mit dem Auto erreichbar über die Bundesstraße 4, die aus Richtung Braunschweig kommend den Harz überquert, und die Bundesstraße 27, die in den östlichen Teil des Harzes führt. Zur Entlastung des Braunlager Ortszentrums wurde im Verlauf der B 4 eine Umgehungsstraße erbaut, die jedoch nicht den Verkehr von Ost nach West aus dem Zentrum fernhält. Es bestehen Linienverbindungen nach Bad Harzburg, Bad Sachsa, Sankt Andreasberg, Clausthal-Zellerfeld und nach Walkenried. Ferner bestehen Verbindungen nach Elend sowie Wernigerode. Hervorzuheben ist auch die hervorragende Infrastruktur, die Braunlage umgibt. Ein breit gefächertes Angebot sei es an Lebensmitteln als auch Bekleidung ist vorhanden. Hier lädt die Einkaufsstraße zum Bummeln und Flanieren ein. Hervorzuheben ist, dass viele Geschäfte auch am Sonntag geöffnet haben. Bars und Restaurants sind ebenfalls in großer Zahl vorhanden. Selbstverständlich gibt es auch Schulen, Kindergärten, Ärzte und Apotheken vor Ort. Braunlage bietet ein sehr hohe Lebensqualität für jung und alt.

??????? ????????: 24323047 - 38700 Braunlage

????? ???????????

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 3.3.2034. Endenergiebedarf beträgt 209.60 kwh/(m²*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1929. Die Energieeffizienzklasse ist G. 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.

??????? ????????: 24323047 - 38700 Braunlage

??????????? ????????????

??? ??????????? ??????????, ????????????? ?? ??? ???????? ??????????? ???:

Jörg Gehrke

Adolph-Roemer-Straße 16 ??????
E-Mail: harz@von-poll.com

To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com