

Braunlage

# Mehrfamilienhaus mit 5 Wohneinheiten und 6 Garagen in Hohegeiß

????????? ??????????: 25323112



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

???? ??????: 185.000 EUR • ??????????: ca. 268 m<sup>2</sup> • ??????: 13 • ?????? ????: 1.130 m<sup>2</sup>

??????? ?????????: 25323112 - 38700 Braunlage

- ☐ ?? ??? ??????
- ☐ ?? ????????
- ☐ ???????????? ??????????
- ☐ ??? ?????? ??????????
- ☐ ???????????????? ??? ??????????
- ☐ ??? ??? ??? ????????????
- ☐ ?????? ???????????????
- ☐ ?????????????? ???????????????

??????? ???????: 25323112 - 38700 Braunlage

?? ??? ??????

|                   |                     |             |                       |
|-------------------|---------------------|-------------|-----------------------|
| ??????? ???????:  | 25323112            | ???? ?????? | 185.000 EUR           |
| ??????????        | ca. 268 m²          | ??????????  | Käuferprovision       |
| ????? ??????      | ????????????? ????? |             | beträgt 3,57 % (inkl. |
| ????????          | 13                  |             | MwSt.) des            |
| ????????          | 5                   |             | beurkundeten          |
| ???? ???????????  | 1900                | ??????      | Kaufpreises           |
| ????? ??????????? | 6 x ??????          |             | ?????                 |

??????? ???????: 25323112 - 38700 Braunlage

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

|                                                     |                      |                                                                              |                |
|-----------------------------------------------------|----------------------|------------------------------------------------------------------------------|----------------|
| ??????????<br>??????????                            | ????????? ?????????? | ?????????????????<br>???????????                                             | VERBRAUCH      |
| ????? ???????????                                   | ??????               | ???????                                                                      | 150.20 kWh/m²a |
| ?????????????<br>?????????????????<br>????????? ??? | 06.05.2029           | ?????????????<br>?????????????                                               |                |
| ????? ???????????                                   | ??????               | ?????????????<br>?????????????<br>???????????                                | E              |
|                                                     |                      | ????? ?????????????<br>????????? ?? ??<br>?????????????<br>????????????????? | 1900           |



??????? ???????: 25323112 - 38700 Braunlage

?? ???????



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





??????? ?????????: 25323112 - 38700 Braunlage

?? ????????



??????? ???????: 25323112 - 38700 Braunlage

?? ????????





??????? ?????????: 25323112 - 38700 Braunlage

?? ????????



??????? ?????????: 25323112 - 38700 Braunlage

?? ????????





??????? ???????: 25323112 - 38700 Braunlage

?? ????????



??????? ???????: 25323112 - 38700 Braunlage

?? ????????



??????? ???????: 25323112 - 38700 Braunlage

?? ????????





??????? ???????: 25323112 - 38700 Braunlage

?? ????????



??????? ???????: 25323112 - 38700 Braunlage

?? ????????



??????? ???????: 25323112 - 38700 Braunlage

?? ????????





??????? ?????????: 25323112 - 38700 Braunlage

?? ????????

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

??????? ???????: 25323112 - 38700 Braunlage

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

Wohnen wo andere Menschen Urlaub machen - mitten im Luftkurort Hohegeiß befindet sich dieses interessante Mehrfamilienhaus aus der Jahrhundertwende auf einem ca. 1.130 m<sup>2</sup> großen Grundstück. Die Immobilie verfügt über ca. 268 m<sup>2</sup> Wohnfläche, die sich aufteilen auf 5 Wohneinheiten (Erdgeschoss 2 WE, 1. OG 2 WE, DG 1 WE). Die Immobilie ist teilunterkellert.

4 Wohneinheiten sind vermietet, die Wohneinheit im Dachgeschoss ist zur Zeit leerstehend.

Die IST-Miete beträgt ab 01.01.2026 1.195,00 Euro /Monat - somit 14.340,00 Euro p.a. Die SOLL-Miete kann bei Vollvermietung 1.535,00 Euro / Monat somit 18.420,00 Euro p.a. betragen.

Hinzu kommt die Garagenmiete die monatlich 315,00 Euro beträgt, somit 3.780,00 Euro p.a.

Somit kann die Gesamt-Nettomiete p.a. 22.200,00 Euro betragen.

Beheizt wird die Immobilie mit einer Gaszentralheizung. Die Heizungsanlage ist geleast und im Jahr 2024 erneuert worden. Der Leasingvertrag läuft für 15 Jahre und die monatliche Leasingrate beträgt 173,00 Euro. Diese Kosten werden auf die Nebenkosten umgelegt.

Der Zustand der Wohnungen ist einfach aber gepflegt. Teilweise wurden Renovierungsmaßnahmen in den Wohnungen durchgeführt, wie z. B. neue Laminat-Fussböden und Fliesen.

Das großzügige Grundstück bietet genug Platz zum Relaxen und Entspannen. Ein Highlight sind die sechs Garagen, die vollständig vermietet sind.

Hier erwerben Sie eine solide Immobilie in einem guten Umfeld.

Wir freuen uns auf Ihre Kontaktaufnahme.

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

??????? ?????????: 25323112 - 38700 Braunlage

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

- 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



??????? ???????: 25323112 - 38700 Braunlage

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

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.

??????? ???????: 25323112 - 38700 Braunlage

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

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.  
Dieser ist gültig bis 6.5.2029.  
Endenergieverbrauch beträgt 150.20 kwh/(m<sup>2</sup>\*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.

??????? ???????: 25323112 - 38700 Braunlage

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

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

Jörg Gehrke

Adolph-Roemer-Straße 16, 38678 Clausthal-Zellerfeld

Tel.: +49 5323 - 96 23 43 0

E-Mail: harz@von-poll.com

???? ?????????? ???????? ??? von Poll Immobilien GmbH

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