

Braunlage

## 5 lakóegységgel és 6 garázzsal rendelkező társasház Hohegeißben

VP azonosító: 25323112



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

VÉTELÁR: 185.000 EUR • HASZNOS LAKÓTÉR: ca. 268 m<sup>2</sup> • SZOBÁK: 13 • FÖLDTERÜLET: 1.130 m<sup>2</sup>

VP azonosító: 25323112 - 38700 Braunlage

- Áttekintés
- Az ingatlan
- Áttekintés: Energia adatok
- Az első benyomás
- Részletes felszereltség
- Minden a helyszínről
- További információ / adatok
- Kapcsolattartó

VP azonosító: 25323112 - 38700 Braunlage

## Áttekintés

VP azonosító	25323112
Hasznos lakótér	ca. 268 m²
Teto formája	Nyeregteto
Szobák	13
Fürdoszobák	5
Építés éve	1900
Parkolási lehetőségek	6 x Garázs

Vételár	185.000 EUR
Jutalék	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Az ingatlan állapota	Karbantartott
Felszereltség	Kert / közös használat

VP azonosító: 25323112 - 38700 Braunlage

## Áttekintés: Energia adatok

Futési rendszer	Központifutás
Energiaforrás	Gáz
Energia tanúsítvány érvényességének lejárat	06.05.2029
Energiaforrás	Gáz

Energiatanúsítvány	Energia tanúsítvány
Végso energiafogyasztás	150.20 kWh/m²a
Energiahatékonysági besorolás / Energetikai tanúsítvány	E
Építési év az energiatanúsítvány szerint	1900



VP azonosító: 25323112 - 38700 Braunlage

## Az ingatlan



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





VP azonosító: 25323112 - 38700 Braunlage

## Az ingatlan



VP azonosító: 25323112 - 38700 Braunlage

## Az ingatlan





VP azonosító: 25323112 - 38700 Braunlage

## Az ingatlan



VP azonosító: 25323112 - 38700 Braunlage

## Az ingatlan





VP azonosító: 25323112 - 38700 Braunlage

## Az ingatlan



VP azonosító: 25323112 - 38700 Braunlage

## Az ingatlan



VP azonosító: 25323112 - 38700 Braunlage

## Az ingatlan





VP azonosító: 25323112 - 38700 Braunlage

## Az ingatlan



VP azonosító: 25323112 - 38700 Braunlage

## Az ingatlan



VP azonosító: 25323112 - 38700 Braunlage

## Az ingatlan





VP azonosító: 25323112 - 38700 Braunlage

## Az ingatlan

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN





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)

VP azonosító: 25323112 - 38700 Braunlage

## Az első benyomás

Éljen ott, ahol mások nyaralnak – ez a vonzó, századfordulós apartmanház Hohegeiß gyógyüdülőhely szívében található, egy körülbelül 1130 m<sup>2</sup>-es telken. Az ingatlan körülbelül 268 m<sup>2</sup> lakóterületet kínál, 5 apartmanra osztva (2 a földszinten, 2 az emeleten és 1 a tetotérben). Az épület részben alapincézett. Jelenleg négy apartman bérbe van adva, a tetotéri apartman pedig üres. A jelenlegi havi bérleti díj 2026. január 1-jétől 1195,00 euró, ami összesen évi 14 340,00 eurót jelent. A lehetséges éves bérleti díj, teljes kihasználtságot feltételezve, havi 1535,00 euró, ami összesen évi 18 420,00 eurót jelent. Ezen felül havi 315,00 eurós garázsberleti díj is van, ami összesen évi 3780,00 eurót jelent. Így az éves bérleti díj nettó 22 200,00 euró lehet. Az ingatlan futását gáz központi fűtés biztosítja. A fűtési rendszer bérelt, és 2024-ben újították meg. A bérleti szerződés 15 évre szól, a havi bérleti díj pedig 173,00 euró. Ezeket a költségeket a rezsiköltségek tartalmazzák. A lakások egyszerű, de jól karbantartott állapotban vannak. Néhány felújítást végeztek bennük, például új laminált padlót és járólapot cseréltek. A tágas telek rengeteg helyet kínál a pihenésre és a kikapcsolódásra. Kiemelkedő tulajdonsága a hat garázs, amelyek teljes mértékben bérbe vannak adva. Itt egy stabil ingatlanhoz juthat egy jó környéken. Várjuk jelentkezését. A Von Poll Finance örömmel segít Önnek a finanszírozásban.

**VP azonosító: 25323112 - 38700 Braunlage**

## Részletes felszereltség

- 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

**VP azonosító: 25323112 - 38700 Braunlage**

## Minden a helyszínrol

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.

VP azonosító: 25323112 - 38700 Braunlage

## További információ / adatok

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.



VP azonosító: 25323112 - 38700 Braunlage

## Kapcsolattartó

További információért forduljon a kapcsolattartójához:

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)

*A von Poll Immobilien GmbH felelősségkizárásához*

---

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