

Braunlage

# Spannend und Vielseitig - Wohn- und Geschäftshaus mit drei Wohnungen, Laden und großem Grundstück

VP azonosító: 26323084



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

VÉTELÁR: 249.000 EUR • HASZNOS LAKÓTÉR: ca. 218 m<sup>2</sup> • SZOBÁK: 12 • FÖLDTERÜLET: 1.662 m<sup>2</sup>

**VP azonosító: 26323084 - 38700 Braunlage**

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

**VP azonosító: 26323084 - 38700 Braunlage**

## Áttekintés

|                 |                        |
|-----------------|------------------------|
| VP azonosító    | 26323084               |
| Hasznos lakótér | ca. 218 m <sup>2</sup> |
| Teto formája    | Tetotéri lakás         |
| Szobák          | 12                     |
| Fürdoszobák     | 3                      |
| Építés éve      | 1885                   |

|                 |                                                                                    |
|-----------------|------------------------------------------------------------------------------------|
| Vételár         | 249.000 EUR                                                                        |
| Jutalék         | Käuferprovision beträgt<br>3,57 % (inkl. MwSt.) des<br>beurkundeten<br>Kaufpreises |
| Hasznos terület | ca. 107 m <sup>2</sup>                                                             |
| Felszereltség   | Kert / közös használat,<br>Beépített konyha                                        |

**VP azonosító: 26323084 - 38700 Braunlage**

## Áttekintés: Energia adatok

| Futési rendszer                              | Egyszintes futési rendszer |
|----------------------------------------------|----------------------------|
| Energiaforrás                                | Gáz                        |
| Energia tanúsítvány érvényességének lejárata | 15.07.2036                 |
| Energiaforrás                                | Gáz                        |

| Energiatanúsítvány                                      | Energetikai tanúsítvány     |
|---------------------------------------------------------|-----------------------------|
| Teljes energiaigény                                     | 229.30 kWh/m <sup>2</sup> a |
| Energiahatékonysági besorolás / Energetikai tanúsítvány | G                           |
| Építési év az energiatanúsítvány szerint                | 1885                        |

VP azonosító: 26323084 - 38700 Braunlage

## Az ingatlan



**VP azonosító: 26323084 - 38700 Braunlage**

## Az ingatlan



VP azonosító: 26323084 - 38700 Braunlage

## Az ingatlan



**VP azonosító: 26323084 - 38700 Braunlage**

## Az ingatlan



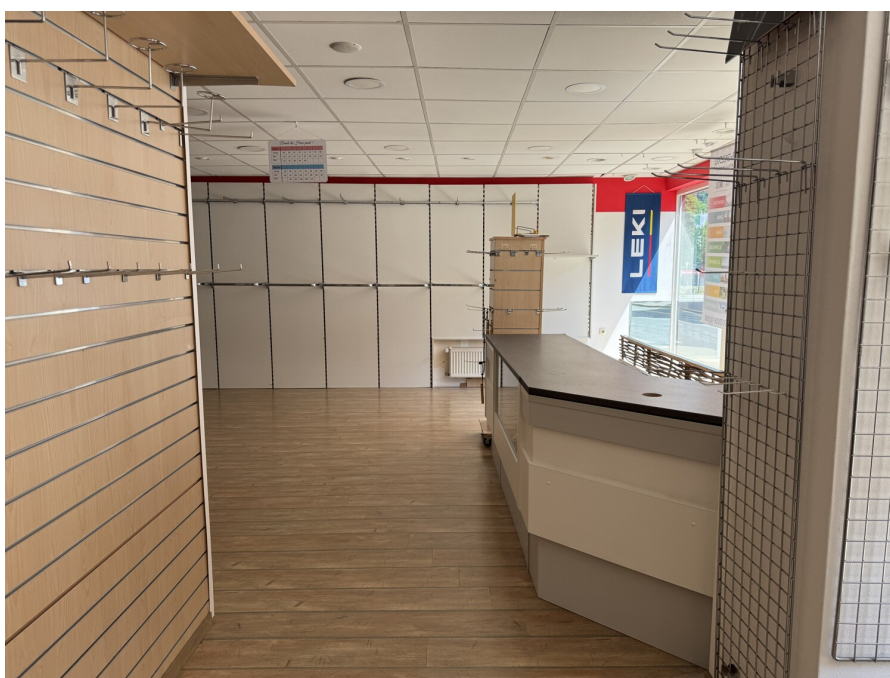
VP azonosító: 26323084 - 38700 Braunlage

## Az ingatlan



**VP azonosító: 26323084 - 38700 Braunlage**

## Az ingatlan



VP azonosító: 26323084 - 38700 Braunlage

## Az ingatlan



VP azonosító: 26323084 - 38700 Braunlage

## Az ingatlan



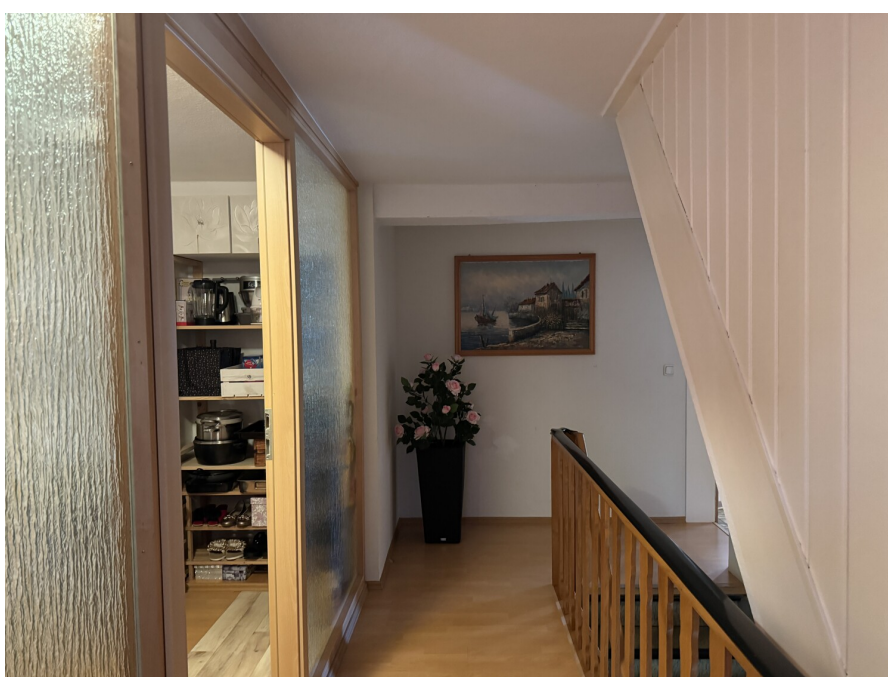
**VP azonosító: 26323084 - 38700 Braunlage**

## Az ingatlan



**VP azonosító: 26323084 - 38700 Braunlage**

## Az ingatlan



**VP azonosító: 26323084 - 38700 Braunlage**

## Az ingatlan



**VP azonosító: 26323084 - 38700 Braunlage**

## Az ingatlan



**VP azonosító: 26323084 - 38700 Braunlage**

## Az ingatlan



VP azonosító: 26323084 - 38700 Braunlage

## Az ingatlan



**VP azonosító: 26323084 - 38700 Braunlage**

## Az ingatlan



**VP azonosító: 26323084 - 38700 Braunlage**

## Az ingatlan



**VP azonosító: 26323084 - 38700 Braunlage**

## Az ingatlan

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)

**VP azonosító: 26323084 - 38700 Braunlage**

## Az elso benyomás

Im staatlich anerkannten Luftkur- und Wintersportort Braunlage und hier mitten im Zentrum in der beliebten Einkaufsstraße befindet sich dieses interessante Wohn- und Geschäftshaus mit vielfältigen Nutzungsmöglichkeiten für Eigentümer und/oder Investoren auf einem 1.662 m<sup>2</sup> großen Grundstück. Die Immobilie wurde um 1885 errichtet und um 1915/16 durch einen Anbau erweitert. Insgesamt gibt es ca. 325 m<sup>2</sup> Wohn- und Nutzfläche inkl. des Ladengeschäfts.

Die Immobilie besteht aus drei Wohneinheiten (wovon eine Wohneinheit vermietet ist) und dem Ladengeschäft und eignet sich hervorragend für die Kombination aus Wohnen und Arbeiten unter einem Dach, als Mehrgenerationenhaus oder für die Vermietung der einzelnen Einheiten. Fantastisch ist das großzügige Grundstück - fast einmalig mitten im Ort - welches eine Vielzahl von Gestaltungsmöglichkeiten bietet. Auf dem Grundstück gibt es im jetzigen Zustand ein Hinterhaus, PKW-Stellplätze, Grünfläche und eine Garage.

Gern geben wir Ihnen einen kleinen Einblick in das Gebäude:

Ladengeschäft auf zwei Ebenen, ca. 107 m<sup>2</sup> Fläche, separater Eingang, Laminatfussboden WC/Büro/Lagerraum

Wohnung im Erdgeschoss, leerstehend, ca. 64 m<sup>2</sup> Wohnfläche.

Die Wohnung verfügt über drei Zimmer, Küche, Bad und ist sanierungsbedürftig.

Wohnung im 1. Obergeschoss, vermietet, ca. 47 m<sup>2</sup> Wohnfläche, Kaltmiete 210,00 Euro /Monat.

Die Wohnung verfügt über zwei Zimmer, Küche und Badezimmer mit Dusche

Wohnung im 1. Obergeschoss, leerstehend ca. 111 m<sup>2</sup>

Die Wohnung verfügt über fünf Zimmer, Küche, Bad und separates WC. Bad, WC und Küche sind modernisiert, in den anderen Räumen besteht Renovierungs- bzw. Sanierungsbedarf.

Beheizt wird die Immobilie mit Gas-Etagenheizungen. Einige Fenster sind zweifach verglast und wurden ca. im Jahr 2016 ausgetauscht, einige Fenster sind aus den 70er Jahren.

Insgesamt ist die Ausstattungsqualität einfach und es besteht Renovierungs- bzw. Sanierungsbedarf, so dass die Chance besteht, die Immobilie nach Ihren Wünschen und Vorstellungen zu verbessern bzw. zu verändern.

Durch die hervorragende Lage, die Größe von Haus und Grundstück und die Möglichkeit Wohnen und Gewerbe miteinander zu verbinden, bieten sich sehr interessante Entwicklungs- und Nutzungsmöglichkeiten.

Wir freuen uns auf Ihre Kontaktaufnahme und die Besichtigung mit Ihnen.

Sehr gern steht Ihnen von Poll Finance mit Frau Keller für eine Finanzierung zur Seite.

**VP azonosító: 26323084 - 38700 Braunlage**

## **Részletes felszereltség**

- Gas-Etagenheizungen
- drei Wohneinheiten
- ein Ladengeschäft
- großes Grundstück
- teilweise historische Elemente
- teilweise 2-fach verglaste Kunststofffenster, teilweise einfach verglaste Fenster
- Asbestfassade
- ausbaufähiges Dachgeschoss

**VP azonosító: 26323084 - 38700 Braunlage**

## Minden a helyszínról

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 Hahnenkleeklappen 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. Viele Geschäfte haben auch am Samstag nachmittag und am Sonntag geöffnet. 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.**

**VP azonosító: 26323084 - 38700 Braunlage**

## **További információ / adatok**

**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.

**VP azonosító: 26323084 - 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)**