

Braunlage

## Edificio residenziale con 5 unità abitative e 6 garage a Hohegeiß

**Codice oggetto: 25323112**



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

**PREZZO D'ACQUISTO: 185.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 268 m<sup>2</sup> • VANI: 13 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 1.130 m<sup>2</sup>**

Codice oggetto: 25323112 - 38700 Braunlage

- A colpo d'occhio
- La proprietà
- Dati energetici
- Una prima impressione
- Dettagli dei servizi
- Tutto sulla posizione
- Ulteriori informazioni
- Partner di contatto

**Codice oggetto: 25323112 - 38700 Braunlage**

## A colpo d'occhio

Codice oggetto	<b>25323112</b>	Prezzo d'acquisto	<b>185.000 EUR</b>
Superficie netta	<b>ca. 268 m<sup>2</sup></b>	Casa	<b>Casa plurifamiliare</b>
Tipologia tetto	<b>a due falde</b>	Compenso di mediazione	<b>Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises</b>
Vani	<b>13</b>	Stato dell'immobile	<b>Curato</b>
Bagni	<b>5</b>	Caratteristiche	<b>Giardino / uso comune</b>
Anno di costruzione	<b>1900</b>		
Garage/Posto auto	<b>6 x Garage</b>		

Codice oggetto: 25323112 - 38700 Braunlage

## Dati energetici

Tipologia di riscaldamento	centralizzato	Certificazione energetica	Attestato di prestazione energetica
Riscaldamento	Gas	Consumo finale di energia	150.20 kWh/m <sup>2</sup> a
Certificazione energetica valido fino a	06.05.2029	Classe di efficienza energetica	E
Fonte di alimentazione	Gas	Anno di costruzione secondo il certificato energetico	1900

Codice oggetto: 25323112 - 38700 Braunlage

## La proprietà



Codice oggetto: 25323112 - 38700 Braunlage

## La proprietà



Codice oggetto: 25323112 - 38700 Braunlage

## La proprietà



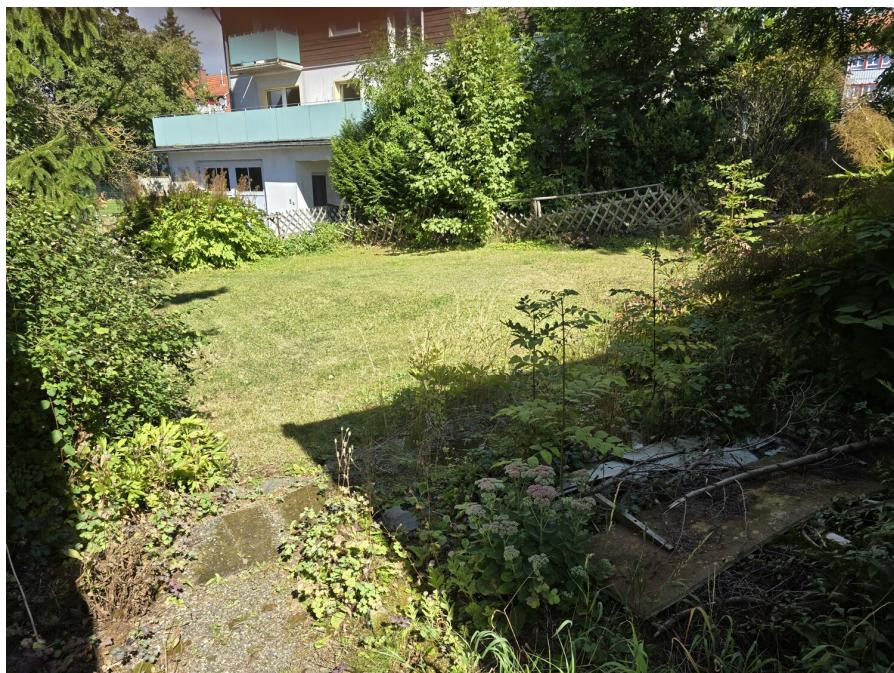
Codice oggetto: 25323112 - 38700 Braunlage

## La proprietà



Codice oggetto: 25323112 - 38700 Braunlage

## La proprietà



Codice oggetto: 25323112 - 38700 Braunlage

## La proprietà



Codice oggetto: 25323112 - 38700 Braunlage

## La proprietà



Codice oggetto: 25323112 - 38700 Braunlage

## La proprietà



Codice oggetto: 25323112 - 38700 Braunlage

## La proprietà



Codice oggetto: 25323112 - 38700 Braunlage

## La proprietà



Codice oggetto: 25323112 - 38700 Braunlage

## La proprietà



Codice oggetto: 25323112 - 38700 Braunlage

## La proprietà

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



VP VON POLL  
IMMOBILIEN

VP 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)

**Codice oggetto: 25323112 - 38700 Braunlage**

## Una prima impressione

Vivere dove gli altri vanno in vacanza: questo affascinante condominio di inizio secolo è situato nel cuore della località termale di Hohegeiß, su un terreno di circa 1.130 m<sup>2</sup>. L'immobile offre circa 268 m<sup>2</sup> di superficie abitabile, suddivisi in 5 appartamenti (2 al piano terra, 2 al primo piano e 1 in mansarda). L'edificio dispone di una parte seminterrata. Quattro appartamenti sono attualmente affittati e l'appartamento in mansarda è libero. L'attuale canone di locazione mensile al 1° gennaio 2026 è di € 1.195,00, per un totale di € 14.340,00 all'anno. Il canone di locazione annuo potenziale, ipotizzando la piena occupazione, è di € 1.535,00 al mese, per un totale di € 18.420,00. A questo si aggiunge un canone di affitto del garage di € 315,00 al mese, per un totale di € 3.780,00 all'anno. Pertanto, il canone di locazione annuo netto totale può essere di € 22.200,00. L'immobile è riscaldato da un impianto di riscaldamento centralizzato a gas. L'impianto di riscaldamento è in leasing ed è stato rinnovato nel 2024. Il contratto di locazione ha una durata di 15 anni e la rata mensile è di € 173,00. Questi costi sono inclusi nelle spese condominiali. Gli appartamenti sono in condizioni semplici ma ben tenute. Sono stati effettuati alcuni lavori di ristrutturazione, come nuovi pavimenti in laminato e piastrelle. L'ampio terreno offre ampio spazio per rilassarsi e distendersi. Un punto di forza sono i sei garage, completamente affittati. Qui potrete acquistare una proprietà solida in un buon quartiere. Non vediamo l'ora di sentirvi. Von Poll Finance sarà lieta di assistervi con il vostro finanziamento.

**Codice oggetto: 25323112 - 38700 Braunlage**

## Dettagli dei servizi

- 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

**Codice oggetto: 25323112 - 38700 Braunlage**

## Tutto sulla posizione

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.

**Codice oggetto: 25323112 - 38700 Braunlage**

## Ulteriori informazioni

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 Geldwäschegegesetz (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 Geldwäschegegesetz 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.

**Codice oggetto: 25323112 - 38700 Braunlage**

## Partner di contatto

Per ulteriori informazioni, si prega di contattare la persona di riferimento:

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)

*Alla clausola di esclusione di responsabilità di von Poll Immobilien GmbH*

---

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