

Braunlage / Hohegeiß

Un'ex pensione che necessita urgentemente di ristrutturazione; terreno di 1438 mq. - Un gioiello nascosto in uno stato di animazione sospesa.

Codice oggetto: 25323115



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

PREZZO D'ACQUISTO: 74.900 EUR • VANI: 22 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 1.438 m<sup>2</sup>

Codice oggetto: 25323115 - 38700 Braunlage / Hohegeiß

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

Codice oggetto: 25323115 - 38700 Braunlage / Hohegeiß

## A colpo d'occhio

Codice oggetto	25323115
Tipologia tetto	a due falde
Vani	22
Camere da letto	20
Bagni	4
Anno di costruzione	1929

Prezzo d'acquisto	74.900 EUR
Casa	Casa plurifamiliare
Compenso di mediazione	Käuferprovision beträgt 2.850,- € (inkl. MwSt.)
Caratteristiche	Bagni di servizio, Giardino / uso comune

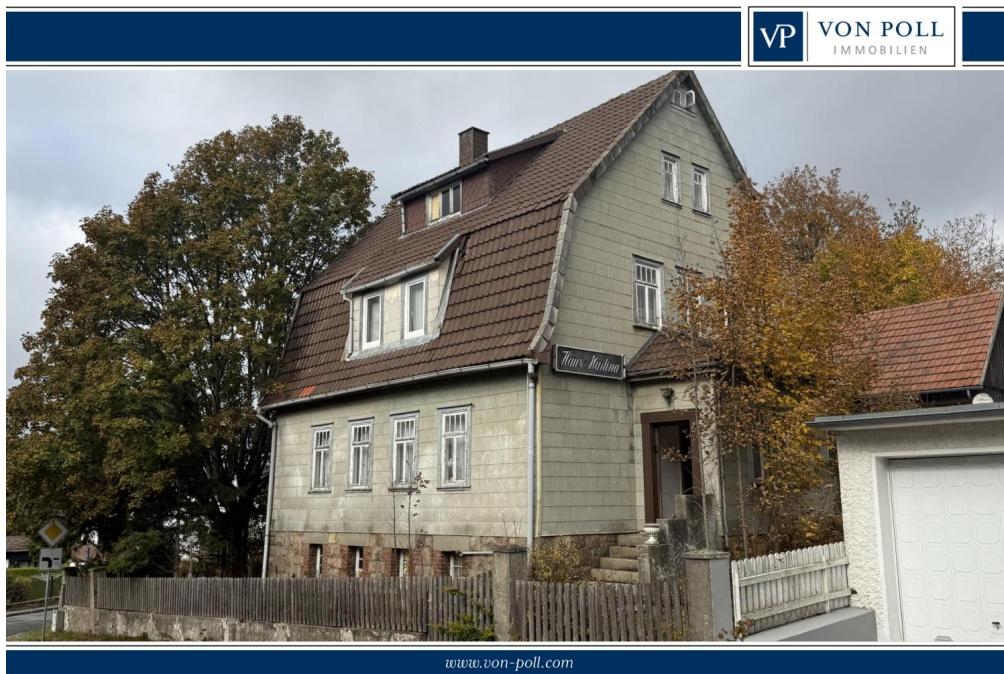
Codice oggetto: 25323115 - 38700 Braunlage / Hohegeiß

## Dati energetici

Tipologia di riscaldamento	centralizzato	Certificazione energetica	Legally not required
Fonte di alimentazione	Gas		

Codice oggetto: 25323115 - 38700 Braunlage / Hohegeiß

## La proprietà



Codice oggetto: 25323115 - 38700 Braunlage / Hohegeiß

## La proprietà



Codice oggetto: 25323115 - 38700 Braunlage / Hohegeiß

## La proprietà



Codice oggetto: 25323115 - 38700 Braunlage / Hohegeiß

## La proprietà



Codice oggetto: 25323115 - 38700 Braunlage / Hohegeiß

## La proprietà



Codice oggetto: 25323115 - 38700 Braunlage / Hohegeiß

## La proprietà



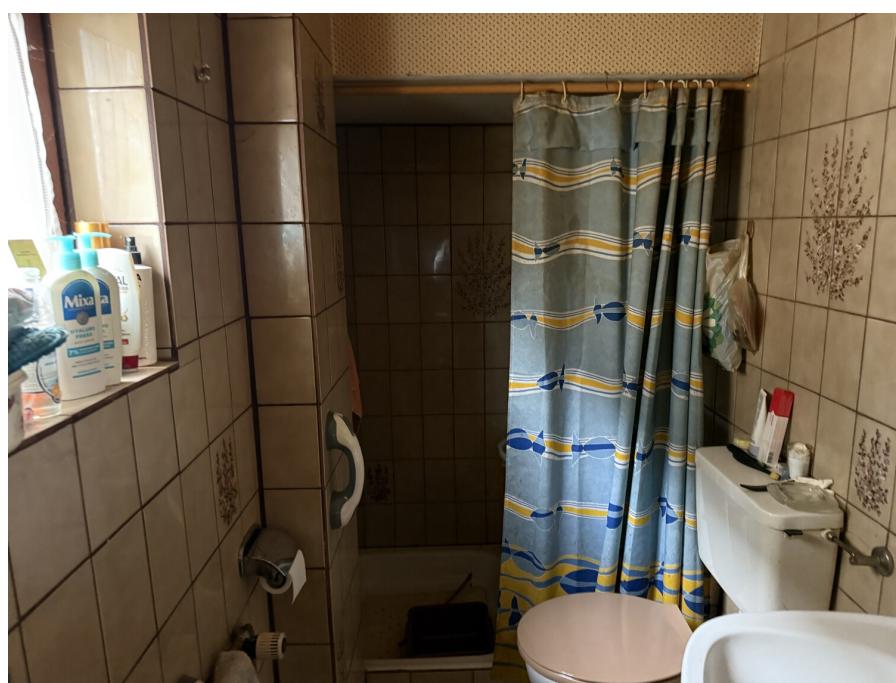
Codice oggetto: 25323115 - 38700 Braunlage / Hohegeiß

## La proprietà



Codice oggetto: 25323115 - 38700 Braunlage / Hohegeiß

## La proprietà



Codice oggetto: 25323115 - 38700 Braunlage / Hohegeiß

## La proprietà



Codice oggetto: 25323115 - 38700 Braunlage / Hohegeiß

## La proprietà



Codice oggetto: 25323115 - 38700 Braunlage / Hohegeiß

## La proprietà



Codice oggetto: 25323115 - 38700 Braunlage / Hohegeiß

## La proprietà



Codice oggetto: 25323115 - 38700 Braunlage / Hohegeiß

## La proprietà



Codice oggetto: 25323115 - 38700 Braunlage / Hohegeiß

## La proprietà



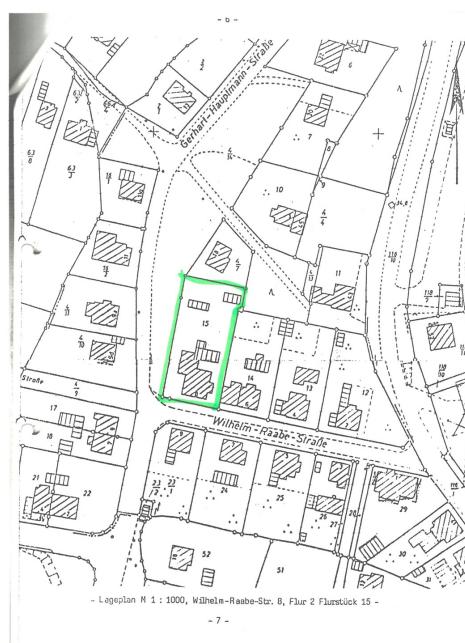
Codice oggetto: 25323115 - 38700 Braunlage / Hohegeiß

## La proprietà



Codice oggetto: 25323115 - 38700 Braunlage / Hohegeiß

## La proprietà



Codice oggetto: 25323115 - 38700 Braunlage / Hohegeiß

## La proprietà

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



**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: 25323115 - 38700 Braunlage / Hohegeiß

## Una prima impressione

Benvenuti a una rara opportunità: questo eccezionale edificio plurifamiliare, originariamente costruito come foresteria nel 1929, sorge su un generoso terreno di circa 1.438 m<sup>2</sup>. L'immobile necessita di un'ampia ristrutturazione, offrendo un'ampia gamma di possibilità: dalla riqualificazione come edificio residenziale multifamiliare alla creazione di una moderna casa vacanze. Date le dimensioni del sito, esiste anche la possibilità di demolire l'edificio esistente e sviluppare nuovi lotti edificabili per case unifamiliari o case vacanze. L'edificio esistente comprende circa 22 locali, di cui 20 camere da letto e 4 bagni. La disposizione riflette la sua destinazione d'uso originale come foresteria: numerose possibilità di pernottamento e ampi spazi comuni offrono diverse possibilità di progettazione. Che si tratti di appartamenti spaziosi, monolocali individuali o residenze multigenerazionali, la struttura dell'edificio offre ampio spazio per progetti individuali. Gli impianti sono essenziali e dovrebbero essere completamente modernizzati durante la ristrutturazione. Lo stesso vale per l'impianto di riscaldamento centralizzato, presente ma probabilmente non più funzionante. L'installazione di moderne soluzioni di riscaldamento ed energia offre interessanti potenzialità di sviluppo. Anche le finestre, i servizi igienici e gli impianti elettrici necessitano di essere rinnovati, offrendo così spazio per interventi di ammodernamento orientati al futuro. L'edificio è attualmente vuoto e non arredato. L'ampio giardino circonda la casa con alberi secolari e spazi verdi. Le dimensioni della proprietà offrono numerose possibilità per creare un'area esterna comune, un parco giochi o un ampio parcheggio. A seconda del progetto, sono possibili sia soluzioni personalizzate per il giardino che diverse aree ricreative per residenti o villeggianti. La posizione dell'immobile è caratterizzata da un'eccellente accessibilità e da un ambiente piacevole. Negozi, scuole e centri ricreativi sono facilmente raggiungibili. Sono disponibili ottimi collegamenti di trasporto per pendolari e investitori. Chiunque cerchi un immobile con spazio per lo sviluppo edilizio troverà qui una base dal carattere unico. Questa proprietà è ideale per sviluppatori di progetti, imprese edili, proprietari di case qualificati o investitori che apprezzano la flessibilità e una prospettiva a lungo termine. Approfittate di questa opportunità per rivitalizzare questo edificio storico o per sviluppare l'ampia proprietà secondo la vostra visione. Saremo lieti di fissare un appuntamento per una visita personalizzata e rispondere a qualsiasi domanda. Non vediamo l'ora di sentirvi!

Codice oggetto: 25323115 - 38700 Braunlage / Hohegeiß

## Tutto sulla posizione

Braunlage einschließlich Hohegeiß besticht durch seine stabile Infrastruktur und das sichere, ruhige Umfeld, das besonders Familien ein harmonisches und naturnahes Lebensumfeld bietet. Die überschaubare Einwohnerzahl und die geringe Bebauungsdichte schaffen eine Atmosphäre von Geborgenheit und Rückzug, die gerade für Familien mit Kindern eine ideale Grundlage für ein behütetes Aufwachsen darstellt. Die Region verbindet ländliche Idylle mit einer verlässlichen Versorgung, die den Alltag angenehm und sorgenfrei gestaltet.

Die unmittelbare Umgebung von Hohegeiß lädt mit ihrer naturnahen Lage zu vielfältigen Freizeitaktivitäten ein und vermittelt ein Gefühl von Gemeinschaft und Lebensqualität. Hier finden Familien ein Umfeld, das Sicherheit und Geborgenheit ausstrahlt, eingebettet in eine Landschaft, die zu gemeinsamen Spaziergängen und Erkundungen einlädt. Die Nähe zum Kurpark, der nur wenige Minuten zu Fuß entfernt liegt, bietet Raum für entspannte Stunden im Grünen, während zahlreiche Spielplätze und Sportmöglichkeiten in der Umgebung für aktive Bewegung und kindgerechte Freizeitgestaltung sorgen.

Für Familien mit Kindern ist die hervorragende Bildungsinfrastruktur besonders wertvoll: Die Grundschule Hohegeiß ist in nur etwa acht Minuten zu Fuß erreichbar und gewährleistet kurze Wege für die Kleinsten. Ergänzt wird das Angebot durch nahegelegene Kindergärten, die eine liebevolle Betreuung in wohnortnaher Umgebung ermöglichen. Auch die medizinische Versorgung ist durch gut erreichbare Ärzte und Apotheken in der Region gesichert, was ein beruhigendes Gefühl von Sicherheit und Fürsorge vermittelt. Die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr ist durch mehrere Busstationen in unmittelbarer Nähe gewährleistet, so dass auch ohne eigenes Fahrzeug eine bequeme Mobilität gegeben ist.

Insgesamt präsentiert sich Braunlage mit Hohegeiß als ein besonders familienfreundlicher Standort, der durch seine naturnahe Lage, die umfassende Infrastruktur und das sichere Umfeld überzeugt. Hier finden Familien nicht nur ein Zuhause, sondern einen Ort, an dem Kinder behütet aufwachsen und Eltern ein erfülltes, entspanntes Leben führen können.

Codice oggetto: 25323115 - 38700 Braunlage / Hohegeiß

## Ulteriori informazioni

**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.



VON POLL  
REAL ESTATE

Codice oggetto: 25323115 - 38700 Braunlage / Hohegeiß

## 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

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

---

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