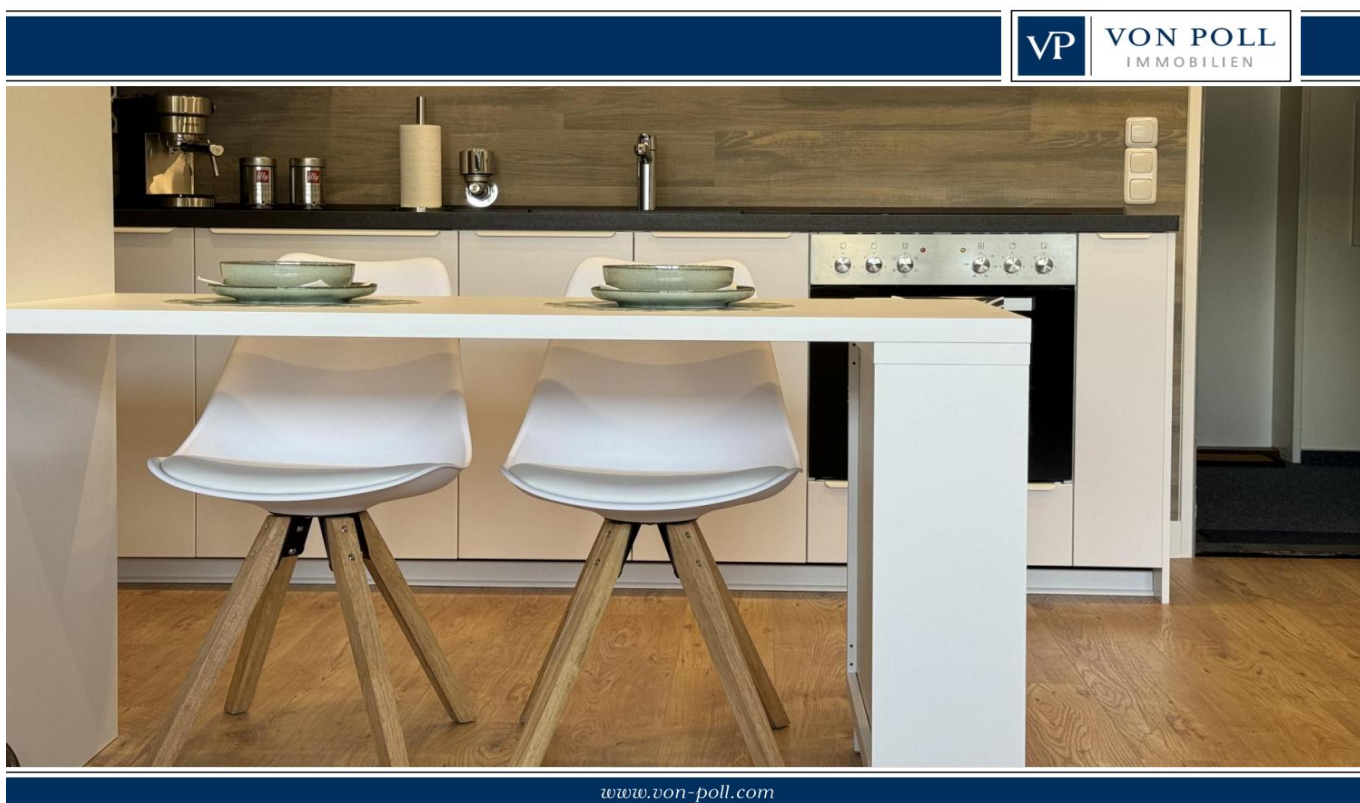


**Bad Grund**

# Schöner Wohnen in Bad Grund - Fantastische 2-Zimmer-Wohnung (58 m<sup>2</sup>) mit 2 Balkonen

**Codice oggetto: 26323055**



**PREZZO D'ACQUISTO: 75.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 58 m<sup>2</sup> • VANI: 2**

**Codice oggetto: 26323055 - 37539 Bad Grund**

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

**Codice oggetto: 26323055 - 37539 Bad Grund**

## A colpo d'occhio

Codice oggetto	<b>26323055</b>	Prezzo d'acquisto	<b>75.000 EUR</b>
Superficie netta	<b>ca. 58 m<sup>2</sup></b>	Appartamento	<b>Piano</b>
Piano	<b>2</b>	Compenso di mediazione	<b>Käuferprovision beträgt 2.700,00 Euro zuzüglich der gesetzlichen MwSt.</b>
Vani	<b>2</b>	Modernizzazione / Riqualificazione	<b>2024</b>
Bagni	<b>1</b>	Stato dell'immobile	<b>completamente ristrutturato</b>
Anno di costruzione	<b>1969</b>	Caratteristiche	<b>Balcone</b>

Codice oggetto: 26323055 - 37539 Bad Grund

## Dati energetici

Tipologia di riscaldamento	<b>centralizzato</b>	Certificazione energetica	<b>Attestato di prestazione energetica</b>
Riscaldamento	<b>Gas</b>	Consumo finale di energia	<b>121.00 kWh/m<sup>2</sup>a</b>
Certificazione energetica valido fino a	<b>21.03.2028</b>	Classe di efficienza energetica	<b>D</b>
Fonte di alimentazione	<b>Gas</b>	Anno di costruzione secondo il certificato energetico	<b>1969</b>

Codice oggetto: 26323055 - 37539 Bad Grund

## La proprietà



Codice oggetto: 26323055 - 37539 Bad Grund

## La proprietà



Codice oggetto: 26323055 - 37539 Bad Grund

## La proprietà



Codice oggetto: 26323055 - 37539 Bad Grund

## La proprietà



Codice oggetto: 26323055 - 37539 Bad Grund

## La proprietà



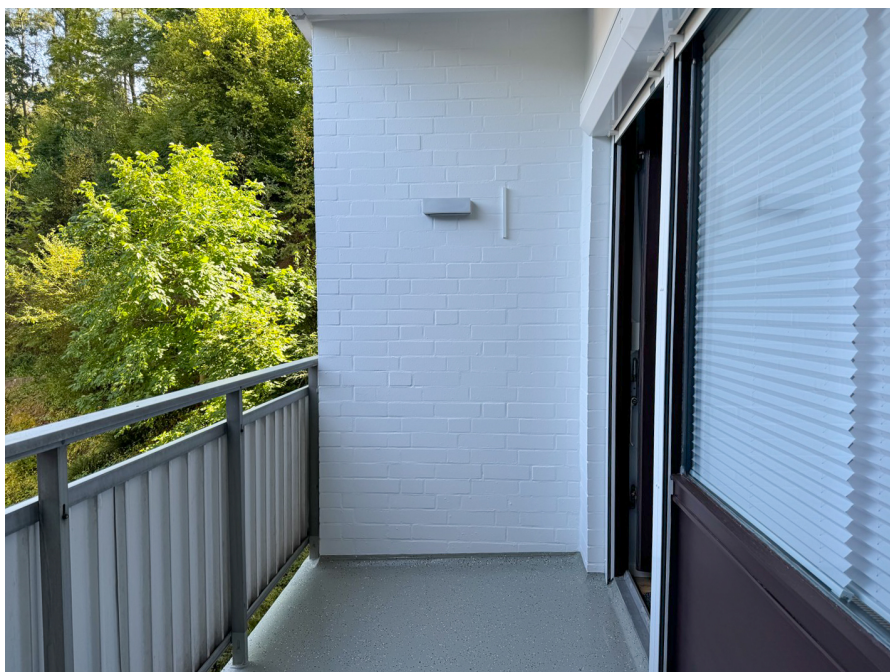
Codice oggetto: 26323055 - 37539 Bad Grund

## La proprietà



Codice oggetto: 26323055 - 37539 Bad Grund

## La proprietà



Codice oggetto: 26323055 - 37539 Bad Grund

## La proprietà



Codice oggetto: 26323055 - 37539 Bad Grund

## 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: 26323055 - 37539 Bad Grund**

## **Una prima impressione**

Die hier angebotene vollständig renovierte Wohnung mit ca. 58 m<sup>2</sup> Wohnfläche befindet sich im ersten Obergeschoss eines begehrten Appartementhauses - bekannt als Haus Eichelberg - in der Bergstadt Bad Grund. Ein offenes Wohnkonzept, dekorative Elemente, verputzte Innenwände mit einem harmonischen Farbkonzept und eine moderne Einrichtung vermitteln ein charmantes und modernes Wohngefühl. Das innenliegende Badezimmer mit Badewanne und Stellplatz für die Waschmaschine ist kreativ genutzt und wirkt wie eine kleine Wellness-Oase. Zwei Balkone laden zum Relaxen und Entspannen ein. Ein cleverer und gut durchdachter Grundriss sowie die geniale Renovierung machen Wohnen hier zu etwas Besonderem. Hinzu kommt, dass sämtliches Mobiliar in der Wohnung verbleiben soll.

Die Immobilie selbst präsentiert sich in einem gepflegten Zustand und verfügt über 122 Apartments. Die Lage inmitten der Natur und mit einem fantastischen Blick in die Harzer Wälder spricht für sich.

Das monatliche Hausgeld beträgt zur Zeit 289,00 Euro inkl. Heizkostenvorauszahlung. Hinzu kommen die Stromkosten.

Wir freuen uns auf Ihre Kontaktaufnahme und die Besichtigung mit Ihnen in dieser tollen Wohnung.

Gern hilft Ihnen von Poll Finance bei der Realisierung Ihrer Finanzierung.

**Codice oggetto: 26323055 - 37539 Bad Grund**

## **Dettagli dei servizi**

- vollständig renoviert in 2024
- komplett ausgestattet mit Mobiliar
- 2 Balkone
- Einbauküche inkl. Elektrogeräte
- harmonisches Farbkonzept inkl. Deckenbeleuchtung
- Einbauschränke
- Laminatfußböden
- Holzfenster doppelt verglast aus 2005
- Gaszentralheizung (Warmwasser über Durchlauferhitzer)
- Fahrstuhl
- Lastenaufzug

**Codice oggetto: 26323055 - 37539 Bad Grund**

## **Tutto sulla posizione**

**Bad Grund liegt im Naturpark Harz zwischen Seesen, Clausthal-Zellerfeld und Osterode am Harz.**

**Durch die hervorragende Anbindung an die Bundesstraße 243 (Harz-Schnellstraße) in Richtung Osterode, Seesen und A7 eignet sich der Ort auch für auswärts arbeitende Bürger hervorragend zum Wohnen und Leben. Die Anbindung an die öffentlichen Verkehrsmittel Richtung Seesen, Osterode, Clausthal-Zellerfeld ist ebenfalls gegeben. TOP ist auch die Anbindung zum Bahnhof Gittelde, von dort verkehren Züge in Richtung Braunschweig (mit Stopp in Münchhof, Seesen, Salzgitter-Ringelheim und Salzgitter-Bad) und Herzberg (mit Stopp in Osterode) stündlich.**

**Bad Grund verfügt über eine ausgezeichnete Infrastruktur. Ärzte, Kindergarten, Restaurants, Café, Supermarkt und alles was Sie für den täglichen Bedarf benötigen, ist zu finden. Selbstverständlich kommt auch die Natur nicht zu kurz. Wunderschöne und ausgedehnte Wanderwege laden zum Spazieren, Wandern oder Radfahren ein. - Ein Highlight ist das Arboretum - auch genannt Weltwald Bad Grund, der weit über die Bad Grundner Grenzen hinaus bekannt ist. Auch an die Kleinen ist natürlich gedacht - verschiedene Kinderspielplätze und im Winter natürlich Ski- und Rodeln garantieren für Spaß.**

**Mitte des 19. Jahrhunderts wurde der Ort zum Kurort und erhielt 1906 die offizielle Bezeichnung Bad.**

**Bad Grund ist ein Ort mit vielen Facetten und Möglichkeiten zum Wohnen und Leben - kommen Sie und leben Sie.**

**Codice oggetto: 26323055 - 37539 Bad Grund**

## **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.

**Codice oggetto: 26323055 - 37539 Bad Grund**

## **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)**