

## Braunlage

# Saniertes, freistehendes Objekt mit bis zu 5 Einheiten im Zentrum von Braunlage an der Skiwiese

???????? ??????????: 25323061



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

???? ??????: 549.000 EUR • ??????????: ca. 265 m<sup>2</sup> • ??????: 12 • ?????? ????: 1.580 m<sup>2</sup>

??????? ???????: 25323061 - 38700 Braunlage

- ☐ ?? ??? ??????
- ☐ ?? ????????
- ☐ ???????????? ??????????
- ☐ ??? ?????? ??????????
- ☐ ??? ??? ??? ???????????
- ☐ ?????? ??????????????
- ☐ ?????????????? ???????????????

???????? ??????????: 25323061 - 38700 Braunlage

?? ??? ??????

|                     |                                                       |
|---------------------|-------------------------------------------------------|
| ???????? ?????????? | 25323061                                              |
| ???????????         | ca. 265 m²                                            |
| ????? ??????        | ?????????????? ?????                                  |
| ?????????           | 12                                                    |
| ??????????          | 5                                                     |
| ????? ????????????? | 1930                                                  |
| ????? ????????????? | 2 x ???????????<br>????? ????????????,<br>2 x ??????? |

|                                |                                                                                       |
|--------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------|
| ????? ??????                   | 549.000 EUR                                                                           |
| ???????????                    | Käuferprovision<br>beträgt 3,57 % (inkl.<br>MwSt.) des<br>beurkundeten<br>Kaufpreises |
| ????? ?????????????            | 2015                                                                                  |
| ?????????<br>?????????????     | ???????                                                                               |
| ????????????????????<br>?????? | ca. 120 m²                                                                            |
| ???????                        | ?????????, ??????,<br>????????????????<br>?????????, ?????????                        |

???????? ?????????: 25323061 - 38700 Braunlage

????????????? ???????????

|                                                     |                      |                                                                              |               |
|-----------------------------------------------------|----------------------|------------------------------------------------------------------------------|---------------|
| ??????????<br>??????????                            | ????????? ?????????? | ?????????????????<br>???????????                                             | BEDARF        |
| ????? ???????????                                   | ??????               | ??????? ???????<br>???????????                                               | 98.20 kWh/m²a |
| ?????????????<br>?????????????????<br>????????? ??? | 12.04.2032           | ????????????<br>??????????????<br>???????????                                | C             |
| ????? ???????????                                   | ??????               | ????? ?????????????<br>????????? ?? ??<br>?????????????<br>????????????????? | 1935          |

???????? ?????????: 25323061 - 38700 Braunlage

?? ????????



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



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

??????? ?????????: 25323061 - 38700 Braunlage

?? ????????



??????? ?????????: 25323061 - 38700 Braunlage

?? ????????



??????? ???????: 25323061 - 38700 Braunlage

?? ???????



??????? ?????????: 25323061 - 38700 Braunlage

?? ????????



???????? ?????????: 25323061 - 38700 Braunlage

?? ????????



??????? ???????: 25323061 - 38700 Braunlage

?? ????????



???????? ?????????: 25323061 - 38700 Braunlage

?? ????????



??????? ???????: 25323061 - 38700 Braunlage

?? ????????



??????? ???????? : 25323061 - 38700 Braunlage

?? ????????



??????? ???????: 25323061 - 38700 Braunlage

?? ???????



??????? ???????: 25323061 - 38700 Braunlage

?? ????????



???????? ?????????: 25323061 - 38700 Braunlage

?? ????????



???????? ?????????: 25323061 - 38700 Braunlage

?? ????????



???????? ?????????: 25323061 - 38700 Braunlage

?? ????????



???????? ?????????: 25323061 - 38700 Braunlage

?? ????????



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)

??????? ???????: 25323061 - 38700 Braunlage

??? ?????? ?????????

Charmantes 1935 erbautes Haus mit Modernisierung und traumhaftem Ausblick Dieses im Jahr 1930 erbaute Mehrfamilienhaus bietet eine großzügige Wohnfläche von ca. 265 m² und befindet sich auf einem beeindruckenden Grundstück von ca. 1.580 m². Das Objekt wurde 2015 komplett kernsaniert und präsentiert sich nun mit einer gehobenen Ausstattung. Es liegt in unmittelbarer Nähe zum Stadtzentrum von Braunlage und grenzt direkt an die Ski- und Rodelwiese, was es zu einer interessanten Option für Investoren, Ferienhausbesitzer oder als Mehrgenerationenhaus macht. Das Haus beherbergt bis zu fünf Wohneinheiten und ist daher äußerst flexibel nutzbar. Vollunterkellert bietet es zusätzlich Platz für die Lagerung von Sportgeräten wie Skiern oder Mountainbikes, die über einen separaten Nebeneingang erreichbar sind. Das Erdgeschoss umfasst zwei Zweizimmer-Wohnungen mit jeweils ca. 48 m², ideal für die Nutzung als Ferienwohnungen. Im ersten Obergeschoss befindet sich eine geräumige Wohneinheit von ca. 118 m², die mit einem separaten Gäste-WC und individuellen Wellnessbereich besonderen Komfort bietet. Von hier aus gelangt man zur großzügigen Außenterrasse, die mit einer Sauna ausgestattet ist, und als exklusive Nutzungsmöglichkeit zur Wohnung im ersten Stock gehört. Zwei kleinere Wohneinheiten mit je ca. 26 m² befinden sich im Dachgeschoss und bieten zusätzlichen Ausbaupotenzial für eine Kücheneinrichtung. Besonderes Augenmerk wurde bei der Sanierung 2015 auf die Modernisierung der Haustechnik gelegt, inklusive Heizung, Wasser- und Stromleitungen sowie allen Endgeräten. Die Badezimmer sind mit hochwertigen Elementen und Badkeramiken ausgestattet. Auch Bodenbeläge, Türen, Fenster und Zargen wurden erneuert. Die Fassade des Hauses bekam eine Dämmung und Holzverzierung, unterstützt durch teilweise neue Dachrinnen und Fallrohre. Der Anbau mit einer Doppelgarage und elektrisch betriebenen Sektionaltoren bietet ausreichend Parkmöglichkeiten. Zudem stehen fünf Außenparkplätze zur Verfügung. Im Gartenbereich befindet sich ein geräumiger Schuppen mit weiterem Ausbaupotenzial. Die beiden Gaszentralheizungen versorgen effizient die Wohneinheiten im Erdgeschoss sowie die obere Einheit und das Dachgeschoss. Die Immobilie ist mit modernen Ablesegeräten ausgestattet, die eine einfache Nutzung als Mieteinheiten ermöglichen. Durch die Lage und Ausstattung bietet das Haus vielfältige Nutzungsmöglichkeiten sowohl zur privaten als auch zur geschäftlichen Nutzung. Das große Grundstück bietet die Möglichkeit für eine weitere Bebauung. Interessierte Käufer sind eingeladen, sich von der besonderen Lage und den vielfältigen Möglichkeiten dieser Immobilie bei einem Besichtigungstermin zu überzeugen. Aufgrund des Wunsches des Eigentümers wird um Vorlage einer Kapital- oder Finanzierungsbestätigung vor Besichtigung gebeten. Für Finanzierungsfragen steht Poll Finance zur Verfügung und kann auf Wunsch Kontaktdaten bereitstellen.

Kontaktieren Sie unser Büro, um einen Termin zu vereinbaren und weitere Informationen zu erhalten.

??????? ???????: 25323061 - 38700 Braunlage

??? ??? ??? ???????????

Die Stadt Braunlage ist ein Luftkurort und Wintersportplatz, 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 Hahnenkleeklippen 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 getan. Von künstlich beschneiten Pisten im Winter bis zu Downhill und Monsterroller im Sommer. 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.

??????? ???????: 25323061 - 38700 Braunlage

????? ????????????

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 12.4.2032. Endenergiebedarf beträgt 98.20 kwh/(m²\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1935. Die Energieeffizienzklasse ist C.

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.

??????? ???????: 25323061 - 38700 Braunlage

????????????? ????????????????

??? ?????????????? ??????????????, ?????????????? ?? ??? ?????????? ?????????????? ???:

Jörg Gehrke

---

Adolph-Roemer-Straße 16, 38678 Clausthal-Zellerfeld

Tel.: +49 5323 - 96 23 43 0

E-Mail: harz@von-poll.com

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

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