

Bad Grund

# Spannendes Mehrfamilienhaus mit drei Wohneinheiten in sehr ruhiger Lage von Bad Grund

Objektnummer: 24323078



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

KAUFPREIS: 195.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 225,32 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 10 • GRUNDSTÜCK: 556 m<sup>2</sup>

Objektnummer: 24323078 - 37539 Bad Grund

- Auf einen Blick
- Die Immobilie
- Auf einen Blick: Energiedaten
- Ein erster Eindruck
- Ausstattung und Details
- Alles zum Standort
- Weitere Informationen
- Ansprechpartner

Objektnummer: 24323078 - 37539 Bad Grund

## Auf einen Blick

Objektnummer	24323078	Kaufpreis	195.000 EUR
Wohnfläche	ca. 225,32 m <sup>2</sup>	Haus	Mehrfamilienhaus
Dachform	Satteldach	Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Bezugsfrei ab	nach Vereinbarung	Bauweise	Holz
Zimmer	10	Nutzfläche	ca. 15 m <sup>2</sup>
Badezimmer	4	Ausstattung	Terrasse, Garten/-mitbenutzung, Einbauküche
Baujahr	1800		

Objektnummer: 24323078 - 37539 Bad Grund

## Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Etagenheizung	Energieausweis	KEIN
Befuerung	Gas		

Objektnummer: 24323078 - 37539 Bad Grund

## Die Immobilie



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



Objektnummer: 24323078 - 37539 Bad Grund

## Die Immobilie



Objektnummer: 24323078 - 37539 Bad Grund

## Die Immobilie



Objektnummer: 24323078 - 37539 Bad Grund

## Die Immobilie



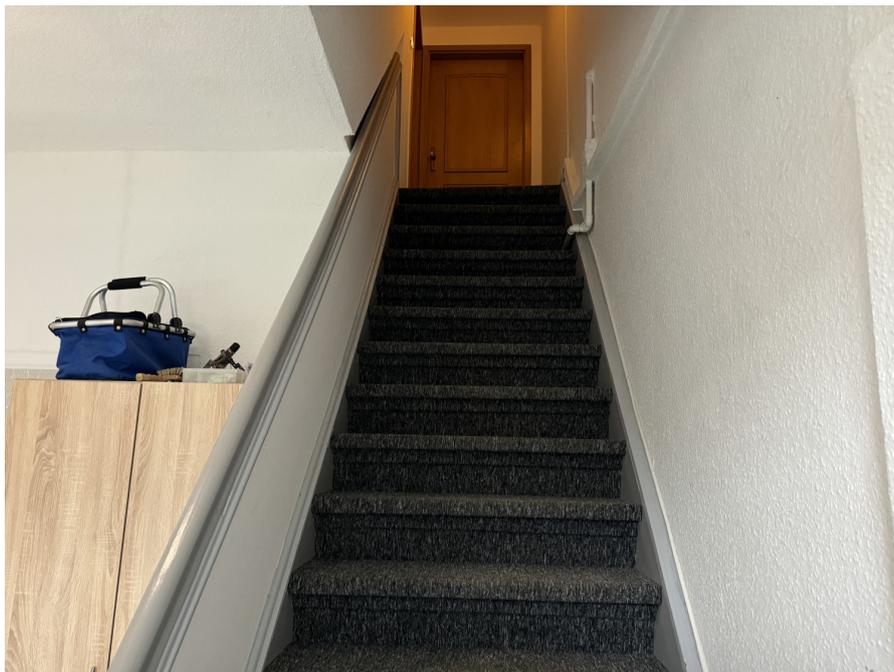
Objektnummer: 24323078 - 37539 Bad Grund

## Die Immobilie



Objektnummer: 24323078 - 37539 Bad Grund

## Die Immobilie



Objektnummer: 24323078 - 37539 Bad Grund

## Die Immobilie



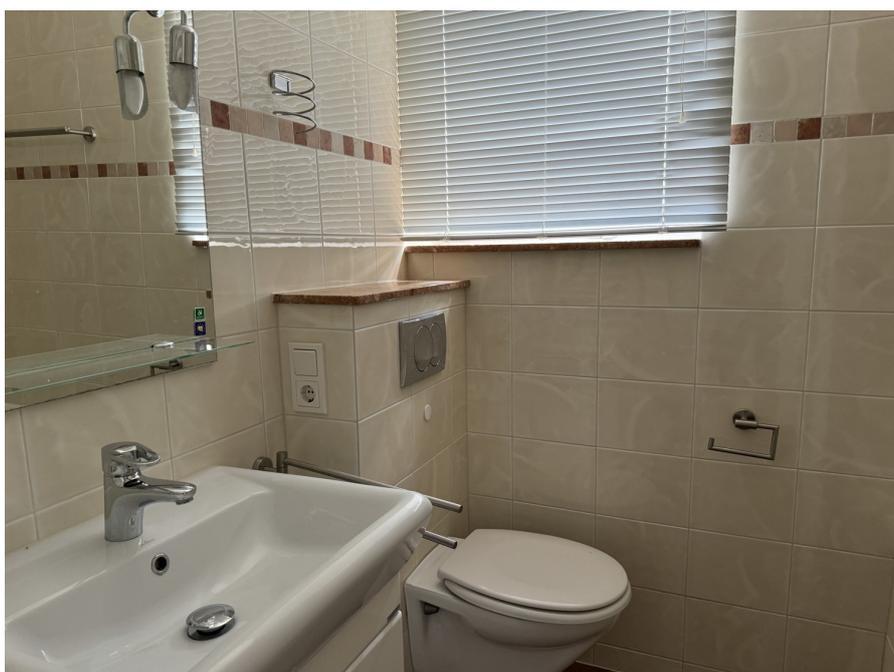
Objektnummer: 24323078 - 37539 Bad Grund

## Die Immobilie



Objektnummer: 24323078 - 37539 Bad Grund

## Die Immobilie



Objektnummer: 24323078 - 37539 Bad Grund

## Die Immobilie



Objektnummer: 24323078 - 37539 Bad Grund

## Die Immobilie



Objektnummer: 24323078 - 37539 Bad Grund

## Die Immobilie



Objektnummer: 24323078 - 37539 Bad Grund

## Die Immobilie



Objektnummer: 24323078 - 37539 Bad Grund

## Die Immobilie



Objektnummer: 24323078 - 37539 Bad Grund

## Die Immobilie

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)

Objektnummer: 24323078 - 37539 Bad Grund

## Ein erster Eindruck

In hervorragender Lage im Ortskern von Bad Grund und mit einem fantastischen Blick in die Wälder liegt dieses gepflegte und unter Denkmalschutz stehende Mehrfamilienhaus, welches um 1800 erbaut worden ist. Das Objekt verfügt über ca. 225 m<sup>2</sup> Wohnfläche, die sich aufteilen auf drei Wohnungen. Des Weiteren gibt es ein separates Grundstück mit einem Hinterhaus und einer sonnigen Rasenfläche, die von den Mietern als Garten genutzt wird. Die leerstehende Wohnung im Erdgeschoss verfügt über einen separaten Eingang sowie eine Terrasse. In den letzten Jahren wurden diverse Renovierungsmaßnahmen durchgeführt. Es wurden überwiegend die Fenster erneuert (2-flügelige Holzfenster 3-fach verglast), in der Wohnung OG rechts wurde 2022 eine neue Küche inkl. Elektrogeräte eingebaut, die Bäder in den beiden Wohnungen im OG sind ebenfalls saniert. Die Wohnung im Erdgeschoss wurde in 2010 vollkommen renoviert /saniert und eine Terrasse angebaut. Die Gasthermen stammen aus dem Jahr 2010. Insgesamt befinden sich alle drei Wohnungen in einem guten Zustand. Die IST-Miete der zwei vermieteten Wohnungen beträgt 800,00 Euro / Monat, somit 9.600,00 Euro p.a. Die SOLL-Miete bei einer Komplettvermietung kann durchaus 15.600,00 Euro p.a. betragen (500,00 Euro /Monat für die zur Zeit leerstehende Wohnung im Erdgeschoss). Ein Energieausweis muss nicht vorgelegt werden, da das Objekt unter Denkmalschutz steht. Durch die hervorragende Lage der Immobilie, die Gartennutzung und die gute Infrastruktur im Ort erwerben Sie hier eine interessante und wertbeständige Immobilie in einem schönen Umfeld. Wir freuen uns auf Ihre Kontaktaufnahme und die Besichtigung mit Ihnen. Gern steht Ihnen von Poll Finance für Ihre Finanzierung zur Seite.

Objektnummer: 24323078 - 37539 Bad Grund

## Ausstattung und Details

- Denkmalschutzobjekt
- Gas-Etagenheizungen
- 3 Wohnungen
- Laminatfußböden in den Wohnungen
- Einbauküchen in den Wohnungen
- renovierte Bäder in den zwei Wohnungen im Obergeschoss
- 2-flügelige Holzfenster 3-fach verglast)
- separates Grundstück mit Hinterhaus
- und vieles mehr

Objektnummer: 24323078 - 37539 Bad Grund

## Alles zum Standort

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 Münchehof, 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.

**Objektnummer: 24323078 - 37539 Bad Grund**

## Weitere Informationen

**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.

Objektnummer: 24323078 - 37539 Bad Grund

## Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Jörg Gehrke

---

Adolph-Roemer-Straße 16 Harz

E-Mail: [harz@von-poll.com](mailto:harz@von-poll.com)

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

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