

Badenhausen

# Historisch und Eindrucksvoll - Großzügiges Wohnhaus mit Gästehaus und parkähnlichem Grundstück

Objektnummer: 24323054



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

KAUFPREIS: 219.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 430 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 18 • GRUNDSTÜCK: 3.648 m<sup>2</sup>

Objektnummer: 24323054 - 37539 Badenhausen

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

Objektnummer: 24323054 - 37539 Badenhausen

## Auf einen Blick

Objektnummer	24323054	Kaufpreis	219.000 EUR
Wohnfläche	ca. 430 m <sup>2</sup>	Haus	Mehrfamilienhaus
Dachform	Satteldach	Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Bezugsfrei ab	nach Vereinbarung	Bauweise	Massiv
Zimmer	18	Nutzfläche	ca. 0 m <sup>2</sup>
Badezimmer	4	Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Kamin, Garten/-mitbenutzung
Baujahr	1830		
Stellplatz	7 x Garage		

Objektnummer: 24323054 - 37539 Badenhausen

## Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung	Energieinformationen	KEIN
Befuerung	Gas		



Objektnummer: 24323054 - 37539 Badenhausen

## Die Immobilie



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





Objektnummer: 24323054 - 37539 Badenhausen

## Die Immobilie





Objektnummer: 24323054 - 37539 Badenhausen

## Die Immobilie





Objektnummer: 24323054 - 37539 Badenhausen

## Die Immobilie





Objektnummer: 24323054 - 37539 Badenhausen

## Die Immobilie





Objektnummer: 24323054 - 37539 Badenhausen

## Die Immobilie



Objektnummer: 24323054 - 37539 Badenhausen

## Die Immobilie





Objektnummer: 24323054 - 37539 Badenhausen

## Die Immobilie



Objektnummer: 24323054 - 37539 Badenhausen

## Die Immobilie





Objektnummer: 24323054 - 37539 Badenhausen

## Die Immobilie



Objektnummer: 24323054 - 37539 Badenhausen

## Die Immobilie





Objektnummer: 24323054 - 37539 Badenhausen

## Die Immobilie



Objektnummer: 24323054 - 37539 Badenhausen

## Die Immobilie



Objektnummer: 24323054 - 37539 Badenhausen

## Die Immobilie

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



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: 24323054 - 37539 Badenhausen

## Ein erster Eindruck

Bei diesem beeindruckenden Angebot handelt es sich um eine denkmalgeschützte und außergewöhnliche Immobilie, die um 1830 erbaut worden ist. Das Haus verfügt über ca. 340 m<sup>2</sup> Wohnfläche, die sich aufteilen auf Erdgeschoss, Obergeschoss und Dachgeschoss, wobei das Dachgeschoss teilausgebaut ist. Schon das Entree versprüht eine besondere Aura und spiegelt den Charme und Stil des Baujahres wieder. Die historische Treppe verbindet die einzelnen Etagen miteinander. Des Weiteren gibt es einen großen Harzer Gewölbekeller sowie einen weiteren Kellerbereich, der vom Aussenbereich zugänglich ist. Im Erdgeschoss befinden sich diverse Räume, Hauswirtschaftsraum, Küche, Gäste-WC und Badezimmer mit Dusche und Badewanne. Auch das Obergeschoss bietet mehrere Bäder und großzügige Räumlichkeiten. Das Dachgeschoss ist teilweise ausgebaut, weiteres Ausbaupotential ist dort vorhanden. Durch die hohen Decken und die vielen Fenster haben die Räumlichkeiten einen wunderschönen Lichteinfall und viel Helligkeit. In einigen Räumen befinden sich Stuckelemente sowie traumhafte historische Dielenfußböden - somit ein Wohnflair der besonderen Art. Vielfältige Nutzungsmöglichkeiten ergeben sich durch die Größe der Immobilie und dem Potential: -Wohnen und Arbeiten unter einem Dach - Mehrgenerationen-Wohnen -Ausbau zu mehreren Wohneinheiten -Gastronomie -Pension Beheizt wird das Vorderhaus mit einer Gaszentralheizung, der Brenner und die Leitungen stammen aus dem Jahr 2004. Die Immobilie ist sicherlich einzigartig in Stil und Lage - jedoch möchten wir darauf hinweisen, dass teilweise Fertigstellungsbedarf bzw. Renovierungs- und/oder Sanierungsbedarf besteht. Ein kleines Refugium ist das Gästehaus im hinteren Bereich. Das Erdgeschoss wurde als Werkstatt genutzt, das Obergeschoss mit einer Wohnfläche von ca. 90 m<sup>2</sup> ist konzipiert wie ein kleines Häuschen und bietet somit weiteres Wohnpotential. Das Gästehaus wird beheizt mit einer Ölzentralheizung. Die Tanks befinden sich im unteren Werkstattbereich. Nicht unerwähnt lassen möchten wir das parkähnliche Grundstück. Im Vorderbereich des Grundstücks befinden sich mehrere Garagen und ein Carport. Der hintere Grundstücksbereich ist ein Ruhepol der besonderen Art - kleine Oasen laden zum Entspannen und Relaxen ein. Das parkähnliche Grundstück mit dem alten Baumbestand ist ein Paradies für Gartenliebhaber aber auch der ideale Spielplatz für die Kleinen. Es ist unmöglich alle Vorzüge dieser Immobilie aufzuzählen. Wir können nur erwähnen, dass die Immobilie etwas Besonderes ist und freuen uns auf die Besichtigung mit Ihnen. Da das Objekt ein Denkmalschutzobjekt ist muss kein Energieausweis vorgelegt werden. Gern steht Ihnen von Poll Finance -Frau Keller- bei Ihrer Finanzierung zur Verfügung.

Objektnummer: 24323054 - 37539 Badenhausen

## Ausstattung und Details

Vorderhaus:

- Denkmalschutzobjekt
- Gas-Zentralheizung
- mehrere Bäder
- Original-Dielen
- überwiegend Original-Zimmertüren
- teilweise Stuckelemente
- hohe Decken
- Gewölbekeller
- ausbaufähiges Dachgeschoss

Gästehaus:

- Werkstatt
- komplett ausgestattete Wohneinheit im Obergeschoss (Küche, Bad, 4 Zimmer)
- Carport
- diverse Garagen
- parkähnliches Grundstück

**Objektnummer: 24323054 - 37539 Badenhausen**

## Alles zum Standort

Badenhausen ist ein Ortsteil der Gemeinde Bad Grund im Landkreis Göttingen in Niedersachsen und einer der beliebtesten Harzvororte. Badenhausen liegt sowohl am Westrand des Oberharzes als auch des Naturparks Harz. Die nächstgelegene größere Stadt ist Osterode am Harz. Die Fahrtzeit mit dem PKW beträgt ca. 10 min. Auch die Anbindung mit öffentlichen Verkehrsmitteln ist hervorragend. Osterode verfügt über eine sehr gute Infrastruktur, große Einkaufszentren, Schulen, Kindergärten und eine hervorragende ärztliche Versorgung. Besonders erwähnenswert ist die historische Altstadt und der wunderschön gestaltete Marktplatz mit kleinen Cafés, Bistros und Geschäften. 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 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. Badenhausen verfügt über eine gute Infrastruktur. Viele Dinge für den täglichen Bedarf gibt es direkt im Ort oder im benachbarten Einkaufszentrum Teichhütte. Rund um Badenhausen findet sich viel Natur - hier können Sie entspannt Wandern, Laufen, Radfahren. Egal ob für die Kleinen oder für die Großen - Badenhausen ist ein wundervoller Ort zum Leben.

**Objektnummer: 24323054 - 37539 Badenhausen**

## 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: 24323054 - 37539 Badenhausen

## 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)