

Bad Grund (Harz)

# Charmantes Mehrfamilienhaus mit sieben Wohnungen und tollem Grundstück

Objektnummer: 24323119



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

KAUFPREIS: 395.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 480 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 16 • GRUNDSTÜCK: 5.735 m<sup>2</sup>

Objektnummer: 24323119 - 37539 Bad Grund (Harz)

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

Objektnummer: 24323119 - 37539 Bad Grund (Harz)

## Auf einen Blick

Objektnummer	24323119
Wohnfläche	ca. 480 m <sup>2</sup>
Dachform	Satteldach
Zimmer	16
Badezimmer	7
Baujahr	1900
Stellplatz	1 x Carport, 1 x Garage

Kaufpreis	395.000 EUR
Haustyp	Mehrfamilienhaus
Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Zustand der Immobilie	gepflegt
Bauweise	Holz
Nutzfläche	ca. 50 m <sup>2</sup>
Ausstattung	Terrasse, Garten/-mitbenutzung, Einbauküche, Balkon

Objektnummer: 24323119 - 37539 Bad Grund (Harz)

## Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung	Energieausweis	Verbrauchsausweis
Wesentlicher Energieträger	Gas	Endenergieverbrauch	127.10 kWh/m <sup>2</sup> a
Energieausweis gültig bis	26.09.2034	Energie-Effizienzklasse	D
Befuerung	Gas		



Objektnummer: 24323119 - 37539 Bad Grund (Harz)

## Die Immobilie



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





Objektnummer: 24323119 - 37539 Bad Grund (Harz)

## Die Immobilie





Objektnummer: 24323119 - 37539 Bad Grund (Harz)

## Die Immobilie



Objektnummer: 24323119 - 37539 Bad Grund (Harz)

## Die Immobilie





Objektnummer: 24323119 - 37539 Bad Grund (Harz)

## Die Immobilie



Objektnummer: 24323119 - 37539 Bad Grund (Harz)

## Die Immobilie





Objektnummer: 24323119 - 37539 Bad Grund (Harz)

## Die Immobilie





Objektnummer: 24323119 - 37539 Bad Grund (Harz)

## Die Immobilie



Objektnummer: 24323119 - 37539 Bad Grund (Harz)

## Die Immobilie





Objektnummer: 24323119 - 37539 Bad Grund (Harz)

## Die Immobilie



Objektnummer: 24323119 - 37539 Bad Grund (Harz)

## Die Immobilie





Objektnummer: 24323119 - 37539 Bad Grund (Harz)

## Die Immobilie



Objektnummer: 24323119 - 37539 Bad Grund (Harz)

## Die Immobilie





Objektnummer: 24323119 - 37539 Bad Grund (Harz)

## Die Immobilie





Objektnummer: 24323119 - 37539 Bad Grund (Harz)

## Die Immobilie



Objektnummer: 24323119 - 37539 Bad Grund (Harz)

## Die Immobilie



Objektnummer: 24323119 - 37539 Bad Grund (Harz)

## 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: 24323119 - 37539 Bad Grund (Harz)

## Ein erster Eindruck

Angeboten wird hier ein attraktives und mit viel Charme und Individualität ausgebautes Mehrfamilienhaus in äußerst guter Lage von Bad Grund. Das um die Jahrhundertwende erbaute und in den 80er und 90er Jahren kernsanierte Objekt verfügt über ein Vorderhaus mit sechs Wohneinheiten, Balkone und Dachterrasse sowie ein Hinterhaus mit einer Wohneinheit und Terrasse. Des Weiteren gibt es eine Garage und ein Carport sowie ein sehr schön eingewachsenes Grundstück mit Gartenhäuschen. Die Gesamtwohnfläche beträgt ca. 480 m<sup>2</sup>. Die zwei Wohnungen im Erdgeschoss wurden bis dato an Feriengäste vermietet. Die Wohnung im 1. Obergeschoss rechts ist vermietet, die Wohnung im 1. Obergeschoss links ist vermietet. Die Eigentümerin bewohnt die Wohnung im 2. Obergeschoss. Die Dachgeschosswohnung ist vermietet, ebenso wie die Wohnung im Hinterhaus. Die IST-Miete der vier vermieteten Einheiten beträgt zur Zeit 1.795,25 Euro / Monat somit 21.543,00 Euro p.a. (ohne Ferienvermietung und ohne Mietzahlung der Eigentümerin) Die SOLL-Miete kann bei Vollvermietung 2.880,00 Euro / Monat betragen, somit 34.560,00 Euro p.a. (inkl. Festvermietung der zwei Wohnungen im Erdgeschoss und Mieteinnahme der von der Eigentümerin im 2. Obergeschoss bewohnten Wohnung) Jede Wohnung hat eine eigene Gastherme, die Warmwasseraufbereitung erfolgt über einen Durchlauferhitzer. Alle Wohneinheiten verfügen über eine Einbauküche mit Elektrogeräten, die den Mietern zur Nutzung überlassen ist. Ein kleines Highlight ist die zur Immobilie gehörige Waldfläche mit 5.311 m<sup>2</sup> - Spazieren gehen im eigenen Wald - das kann nicht jeder. Viele Möglichkeiten und Vorzüge sind hier gegeben, auch Ihren Wohntraum zu verwirklichen. So kann die Immobilie als Privathaus, Mehrgenerationenhaus aber auch als Anlageimmobilie genutzt werden. Wir freuen uns auf Ihre Kontaktaufnahme und die Besichtigung mit Ihnen. Gern hilft Ihnen von Poll Finance bei der Realisierung Ihrer Finanzierung.

Objektnummer: 24323119 - 37539 Bad Grund (Harz)

## Ausstattung und Details

- Vorderhaus mit sechs Wohneinheiten
- Hinterhaus mit einer Wohneinheit auf zwei Ebenen
- Garage, Carport
- Balkone, Terrassen
- teilunterkellert
- großzügiges Grundstück
- separate Waldfläche
- Gas-Etagenheizung
- Schließanlage
- Gegensprechanlage
- Einbauküche in allen Wohneinheiten
- Jalousien
- teilweise Laminat, Teppichböden, Fliesen, PVC
- und vieles mehr

Objektnummer: 24323119 - 37539 Bad Grund (Harz)

## 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: 24323119 - 37539 Bad Grund (Harz)

## Sonstige Angaben

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 26.9.2034. Endenergieverbrauch beträgt 127.10 kWh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1900. Die Energieeffizienzklasse ist D. 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: 24323119 - 37539 Bad Grund (Harz)

## 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)