

Bad Grund (Harz)

# Solides und interessantes Mehrfamilienhaus mit Traditions-Speisegaststätte

CODE DU BIEN: 24323080



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

PRIX D'ACHAT: 230.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 203 m<sup>2</sup> • PIÈCES: 7.5 • SUPERFICIE DU TERRAIN: 257 m<sup>2</sup>

CODE DU BIEN: 24323080 - 37539 Bad Grund (Harz)

- En un coup d'œil
- La propriété
- Informations énergétiques
- Une première impression
- Détails des commodités
- Tout sur l'emplacement
- Plus d'informations
- Contact

CODE DU BIEN: 24323080 - 37539 Bad Grund (Harz)

## En un coup d'œil

CODE DU BIEN	24323080
Surface habitable	ca. 203 m <sup>2</sup>
Type de toiture	à deux versants
Disponible à partir du	Selon l'arrangement
Pièces	7.5
Salles de bains	3
Année de construction	1900

Prix d'achat	230.000 EUR
Type de bien	
Commission pour le locataire	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
État de la propriété	Bon état
Technique de construction	massif
Surface de plancher	ca. 30 m <sup>2</sup>
Aménagement	Balcon

CODE DU BIEN: 24323080 - 37539 Bad Grund (Harz)

## Informations énergétiques

Type de chauffage	Chauffage centralisé
Chauffage	Gaz
Certification énergétique valable jusqu'au	26.08.2034
Source d'alimentation	Gaz

Certification énergétique	Diagnostic énergétique
Consommation d'énergie	229.00 kWh/m <sup>2</sup> a
Classement énergétique	G

CODE DU BIEN: 24323080 - 37539 Bad Grund (Harz)

## La propriété



CODE DU BIEN: 24323080 - 37539 Bad Grund (Harz)

## La propriété



CODE DU BIEN: 24323080 - 37539 Bad Grund (Harz)

## La propriété



CODE DU BIEN: 24323080 - 37539 Bad Grund (Harz)

## La propriété





CODE DU BIEN: 24323080 - 37539 Bad Grund (Harz)

## La propriété



CODE DU BIEN: 24323080 - 37539 Bad Grund (Harz)

## La propriété



CODE DU BIEN: 24323080 - 37539 Bad Grund (Harz)

## La propriété



CODE DU BIEN: 24323080 - 37539 Bad Grund (Harz)

## La propriété



CODE DU BIEN: 24323080 - 37539 Bad Grund (Harz)

## La propriété



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)

**CODE DU BIEN: 24323080 - 37539 Bad Grund (Harz)**

## Une première impression

Im Ortskern der beschaulichen Bergstadt Bad Grund befindet sich dieses interessante Wohn- und Geschäftshaus mit drei Wohneinheiten und einer Traditions-Speisegaststätte. Die Immobilie ist vollständig vermietet. Die Immobilie und auch die Wohneinheiten präsentieren sich in einem gepflegten Eindruck. Beheizt wird die Immobilie mit einer Gas-Zentralheizung, der Brenner stammt aus dem Jahr 2019. Die Warmwasseraufbereitung erfolgt über Durchlauferhitzer in den Wohnungen. Des Weiteren gibt es für die Mieter auf dem Dachboden einen Waschmaschinen- und Trockenraum. Die vermietbare Gesamtfläche inkl. der Speise-Gaststätte beträgt ca. 334 m<sup>2</sup> und die Grundstücksgröße 257 m<sup>2</sup>. Die IST-Miete beträgt 1.970,00 Euro /Monat, somit 23.640,00 Euro p.a. Gerne geben wir Ihnen bei Interesse weitere Informationen und Fotos zu der Speise-Gaststätte. Durch die zentrale Lage, die angenehme Mieterstruktur aber auch die gute Infrastruktur im Ort erwerben Sie hier eine solide und interessante Immobilie. Wir freuen uns auf Ihre Kontaktaufnahme und die Besichtigung mit Ihnen. Gern steht Ihnen von Poll Finance für Ihre Finanzierung zur Seite.

CODE DU BIEN: 24323080 - 37539 Bad Grund (Harz)

## Détails des commodités

- Gas-Zentralheizung (Brenner aus 2019)
- Warmwasser über Durchlauferhitzer in den Wohnungen
- 3 Wohneinheiten
- Speise-Gaststätte mit Aussenbereich
- zweifach verglaste Kunststofffenster
- Waschküche und Trockenraum auf dem Dachboden
- Laminat in den Wohnungen 1- OG links und DG
- Parkett in der Wohnung 1. OG recht
- geflieste Bäder mit Dusche (teilweise innenliegend)
- und vieles mehr

**CODE DU BIEN: 24323080 - 37539 Bad Grund (Harz)**

## Tout sur l'emplacement

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.



**CODE DU BIEN: 24323080 - 37539 Bad Grund (Harz)**

## Plus d'informations

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 26.8.2034. Endenergiebedarf beträgt 229.00 kWh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1900. Die Energieeffizienzklasse ist G.

**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.

CODE DU BIEN: 24323080 - 37539 Bad Grund (Harz)

## Contact

Pour de plus amples informations, veuillez contacter votre personne de contact :

Jörg Gehrke

---

Adolph-Roemer-Straße 16 Résine

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)